



boua

PLUi-H

LEFFARMOR  
communauté

## *Annexe à la justification des choix – Atlas des STECAL*

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ A LA DÉLIBÉRATION D'ARRÊT DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 8 JUILLET 2025



Révision générale n° 1 – Annexe – Atlas des STECAL



# Table des matières

Qu'est-ce qu'un STECAL ?.....	6
Critères de délimitation des STECAL.....	6
Typologie des STECAL.....	7
STECAL Ay .....	9
STECAL NI.....	44

Démarche accompagnée par :





## Qu'est-ce qu'un STECAL ?

Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones agricoles, naturelles ou forestières (zones A et N du règlement du PLUi-H), où des constructions ou installations, normalement interdites dans ces zones, peuvent être exceptionnellement autorisées. Ces exceptions sont strictement encadrées par l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, qui précise les conditions d'identification et de justification de ces secteurs.

Un STECAL répond à plusieurs objectifs :

- Permettre la reconnaissance d'activités ou de constructions existantes ayant un intérêt particulier pour le territoire, qu'elles soient liées à des besoins locaux spécifiques, à une vocation économique, ou à une préservation patrimoniale ;
- Offrir une réponse adaptée à certaines spécificités locales sans compromettre les objectifs de préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- Encadrer les possibilités d'évolution de ces secteurs afin de garantir leur insertion harmonieuse dans le paysage et leur compatibilité avec les objectifs de développement durable du PLUi-H.

## Critères de délimitation des STECAL

La délimitation des STECAL s'appuie sur des critères stricts visant à préserver la vocation première des zones agricoles et naturelles. Les principaux critères pris en compte incluent :

- **L'existant :** les STECAL concernent prioritairement des constructions ou installations déjà présentes. Cette approche permet de valoriser des sites existants tout en limitant l'atteinte à des espaces encore intacts.
- **Taille maîtrisée et pertinence des STECAL :** les STECAL doivent être définis avec une attention particulière à leur dimension et à leur rôle pour le territoire :
  - **Caractère exceptionnel :** chaque STECAL doit répondre à une situation particulière ou à des besoins spécifiques, nécessitant une dérogation aux règles générales applicables aux zones agricoles et naturelles.

- **Taille maîtrisée :** les STECAL doivent conserver une emprise au sol et une capacité d'accueil limitées, évitant ainsi toute urbanisation diffuse ou disproportionnée.

- **Compatibilité avec les intérêts agricoles et naturels :** les aménagements envisagés dans un STECAL doivent être en adéquation avec les objectifs de préservation des espaces agricoles, naturels ou forestiers. Ils ne doivent pas compromettre la viabilité des exploitations agricoles environnantes, les continuités écologiques et les corridors naturels, ainsi que la gestion durable des ressources, comme l'eau et les sols.
- **Utilité et soutien local :** la pertinence des STECAL repose sur leur utilité pour le territoire et leur cohérence avec les projets locaux. Cela inclut :
  - **Intérêt territorial :** chaque STECAL doit être utile pour le territoire, que ce soit en matière économique, patrimoniale, sociale ou encore culturelle.
  - **Maturité du projet :** la faisabilité technique et financière des aménagements prévus, ainsi que leur degré d'avancement, sont pris en compte pour garantir la viabilité et la pérennité du STECAL.
  - **Soutien de la commune :** l'intégration d'un STECAL dans le PLUi-H nécessite une adhésion de la commune concernée, reflétant un consensus local et une compatibilité avec les orientations du projet de territoire.



## Typologie des STECAL

### STECAL de type Ay : Secteurs d'activités économiques isolées dans l'espace agricole

Les STECAL zonés en « Ay » désignent des portions de zones agricoles où des constructions existantes, non liées à l'activité agricole, sont dédiées à des activités économiques isolées. Ces secteurs sont destinés à rester circonscrits dans leur emprise afin de ne pas compromettre la valorisation et l'exploitation des terres agricoles environnantes.

Afin de permettre l'extension des bâtiments et le développement des activités sans générer de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, une règle de périmètre de 10 mètres autour des bâtiments concernés a été appliquée. Ce périmètre réduit, strictement circonscrit aux abords immédiats des constructions, garantit un équilibre entre le maintien des activités économiques et la préservation des espaces agricoles.

Dans certains cas, lorsque la parcelle est déjà urbanisée selon le Mode d'Occupation des Sols (MOS) et que l'extension du bâtiment ne génère pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, le périmètre a été légèrement adapté pour correspondre aux limites de la parcelle. C'est notamment le cas à Châtelaudren-Plouagat (local de l'agence technique départementale) ou Le Faouët (boulangerie et entreprise de broyage de bois).

#### Objectifs des secteurs Ay

- Reconnaissance des secteurs d'activités économiques isolées : identification des zones où les constructions existantes ne sont pas liées à l'agriculture, mais sont plutôt dédiées à des activités économiques diffuses.
- Encadrement du développement économique : permettre le développement d'activités économiques isolées tout en encadrant leur extension. Les constructions à vocation économique sont autorisées sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 30% de la superficie du terrain, ainsi que des conditions strictes en matière de hauteur et d'implantation.

#### Contexte spatial et bâti des secteurs Ay

Les secteurs zonés en Ay correspondent à des espaces agricoles faiblement bâties, souvent organisés selon une trame parcellaire rurale. Le bâti y est contemporain, avec des constructions généralement dédiées à des fonctions économiques. Ces zones présentent une faible densité de constructions, et les activités économiques qui s'y trouvent sont isolées, sans lien direct avec les exploitations agricoles locales.

Communes dans lesquelles des STECAL Ay ont été identifiés :

- Boqueho
- Bringolo
- Châtelaudren-Plouagat
- Cohiniac
- Gommenech'h
- Lanrodec
- Le Faouët
- Le Merzer
- Pléguien
- Plélo
- Plouha
- Plouvara
- Saint-Fiacre
- Saint-Jean-Kerdaniel
- Saint-Péver
- Tréguidel
- Tressignaux

## STECAL de type NI, Np1 et Np2 : Secteurs naturels à vocation touristique, sportive et de loisirs

Les STECAL zonés en « NI », « Np1 » et « Np2 », situés en zone naturelle ou agricole, concernent des secteurs où les activités sont centrées sur la valorisation du patrimoine naturel, tout en permettant le développement d'activités touristiques, sportives et de loisirs.

Dans un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), le périmètre de ces STECAL a été strictement limité aux emprises nécessaires au développement des bâtiments abritant ces activités et à leur bon fonctionnement. Cette délimitation vise à maîtriser les extensions, en évitant toute artificialisation excessive des sols et en maintenant la qualité environnementale des secteurs concernés.

### Types de secteurs

- NI – Secteur à vocation d'activités sportives, de tourisme et/ou de loisirs :

Les secteurs NL sont dédiés à des activités sportives, touristiques ou de loisirs dans des espaces naturels. Ces secteurs, souvent existants et ponctuellement projetés, s'appuient sur des caractéristiques naturelles et sont diversifiés en termes de taille, fonction et localisation. Ils comprennent des activités telles que des centres équestres, des aires de loisirs, des circuits de motocross, de camping, ou encore des chambres d'hôtes. Ces espaces peuvent également être utilisés pour des projets touristiques en lien avec la valorisation des sites naturels.

Communes dans lesquelles des STECAL NI ont été identifiés :

- Boqueho
- Châtelaudren-Plouagat
- Cohiniac
- Goudelin
- Lanrodec
- Pléguen
- Plélo
- Plouvara
- Pommerit-le-Vicomte

- Saint-Fiacre
- Saint-Jean-Kerdaniel
- Saint-Péver
- Trégomeur

- Np1 – Secteur dédié aux campings de Bréhec, Les Tamaris et Le Varquez (Plouha)

Le secteur Np1 est spécifiquement dédié aux campings situés à Bréhec, à Plouha, comprenant le camping des Tamaris et le camping du Varquez (pour partie). Ces campings bénéficient d'une implantation dans un environnement naturel qui les rend compatibles avec le tourisme et les loisirs dans cette zone côtière.

- Np2 – Secteur dédié aux activités du domaine de Keravel, du camping de Kerjean et d'une partie du camping du Varquez (Plouha)

Le secteur Np2 inclut les activités touristiques et de loisirs liées au domaine de Keravel et au camping de Kerjean, ainsi qu'une partie du camping du Varquez, tous situés à Plouha. Ce secteur est adapté à des activités de détente et de loisirs, tout en préservant les caractéristiques naturelles du territoire.

- Np3 – Secteur dédié à la plage du Palus (Plouha)

### Objectifs des secteurs NI, Np1, Np2 et Np3

Ces secteurs visent à :

- Promouvoir et structurer des activités de tourisme, de loisirs et sportives dans des espaces naturels, tout en respectant la fragilité de ces milieux.
- Garantir une gestion équilibrée des espaces, en intégrant des aménagements respectueux de l'environnement tout en favorisant les projets économiques liés aux activités sportives et touristiques.
- Assurer une diversification des offres touristiques et de loisirs pour dynamiser les territoires tout en préservant leur valeur naturelle et paysagère.

# STECAL Ay

## STECAL Ay - Boqueho - Garage



Activité existante : oui

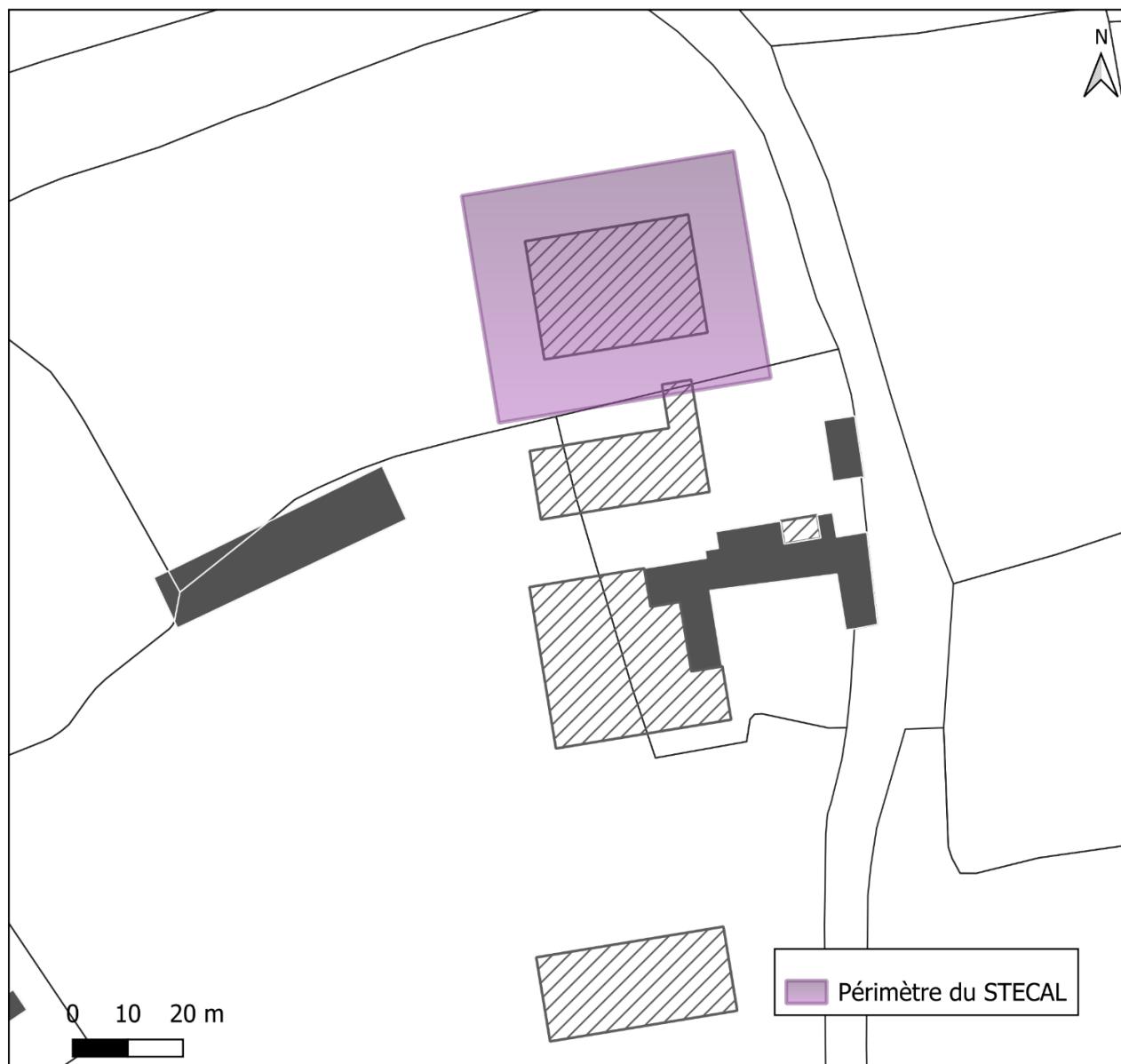
Références cadastrales : AB266

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 3 205

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Boqueho - Entreprise de maçonnerie



Activité existante : oui

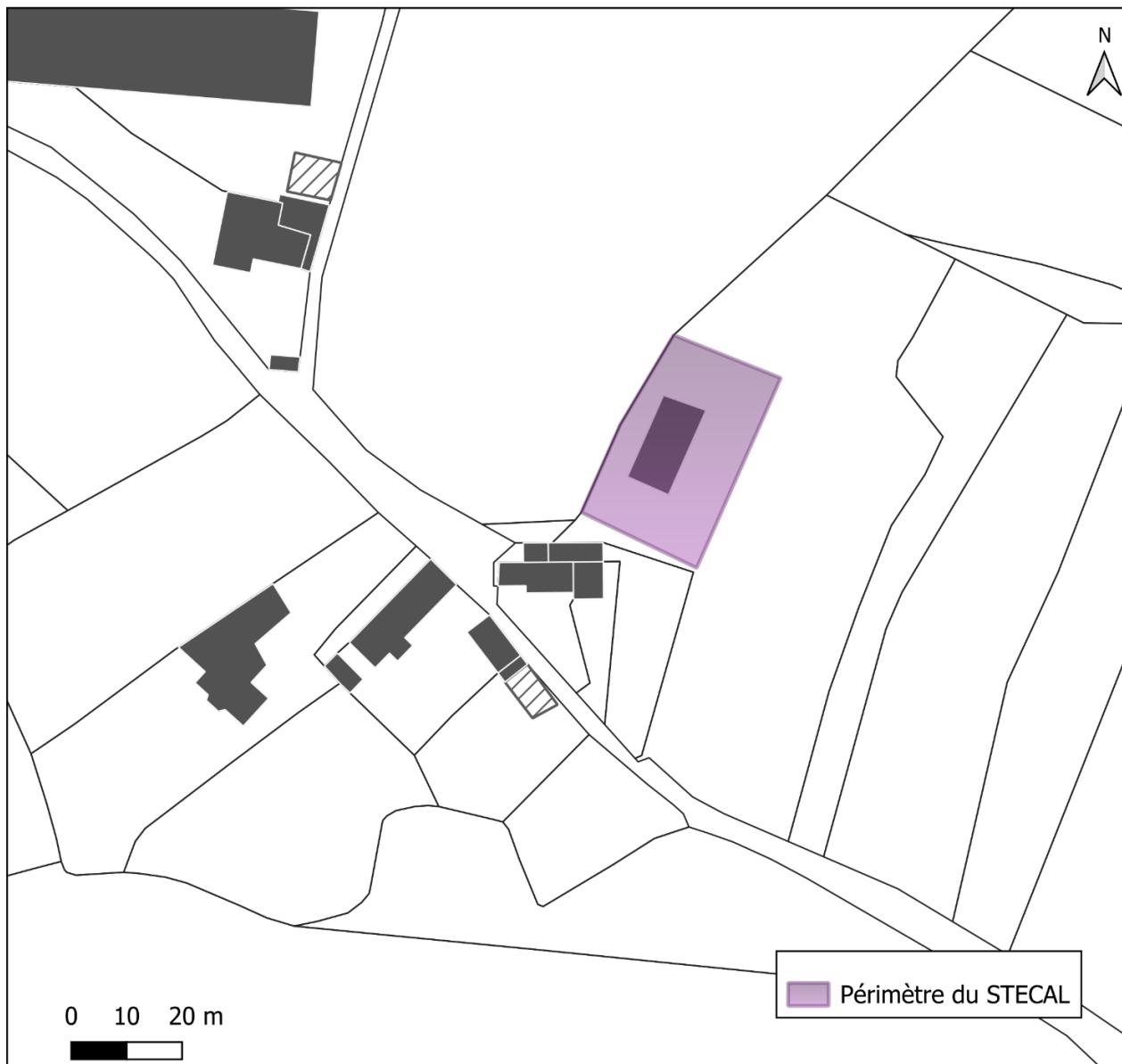
Références cadastrales : E223

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 2 085

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Boqueho - Entreprise de paysagisme

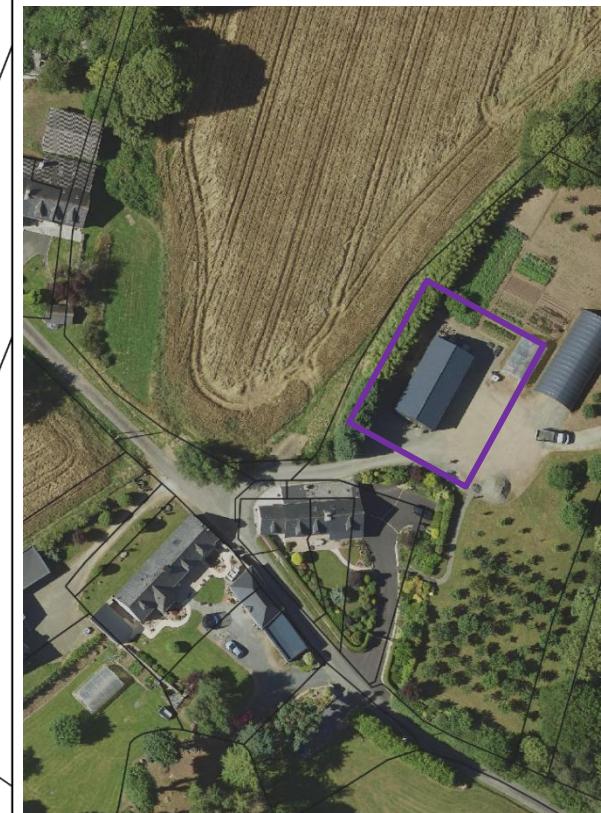


Activité existante : oui

Références cadastrales : A1264

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 826

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Boqueho - Entreprise d'entretien et réparation de véhicules poids lourds



Activité existante : oui

Références cadastrales : E273 ; E274

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 580

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Boqueho - Entreprise de chaudronnerie



Activité existante : oui

Références cadastrales : D107 ; D633 ; D576

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 1150 et 511

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Bringolo - Studio d'enregistrement

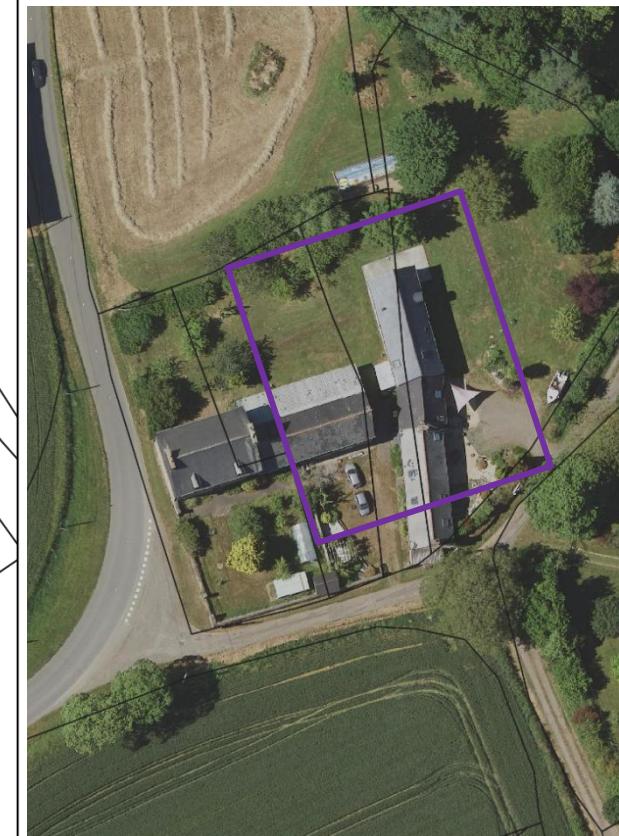


Activité existante : oui

Références cadastrales : B685 ; B743

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 1 061

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Châtelaudren-Plouagat - Local de l'Agence Technique Départementale (ATD)



Activité existante : oui

Références cadastrales : C1656

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 2 883

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Châtelaudren-Plouagat - Restaurant



Activité existante : oui

Références cadastrales : C1655

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 608

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Cohiniac - Artisan plâtrier

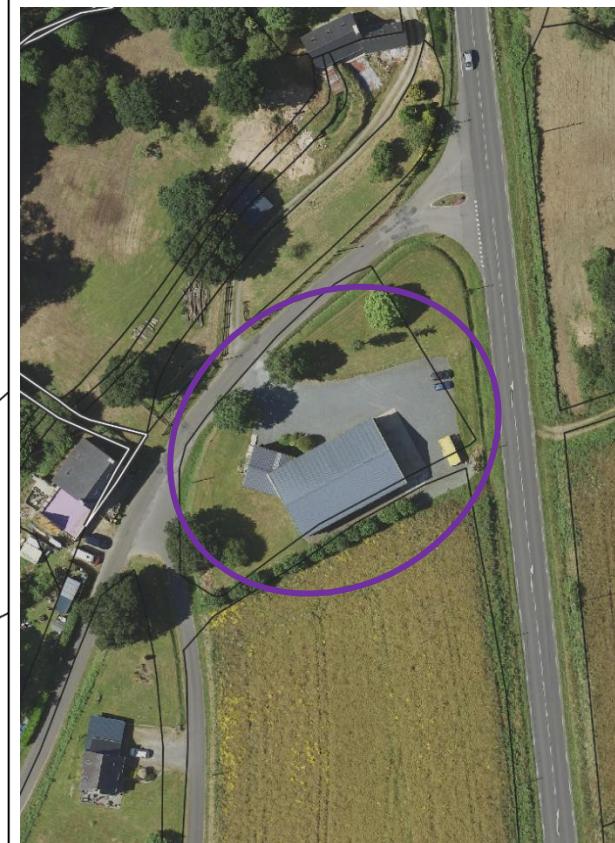


Activité existante : oui

Références cadastrales : A1030

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 1 410

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Cohiniac - Artisan menuisier



Activité existante : oui

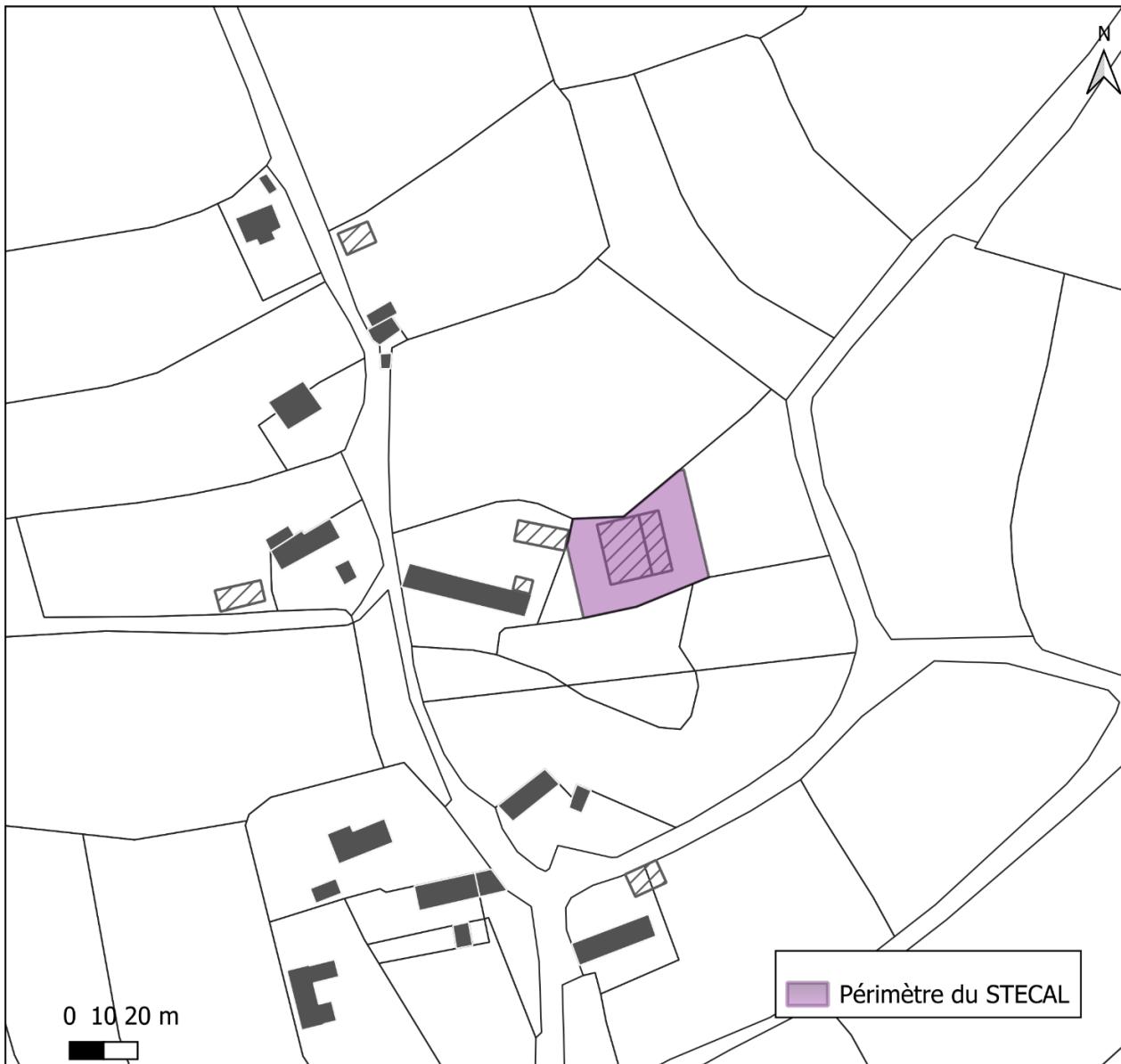
Références cadastrales : A258

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 1 556

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Gommenec'h - Entreprise d'élagage



Activité existante : oui

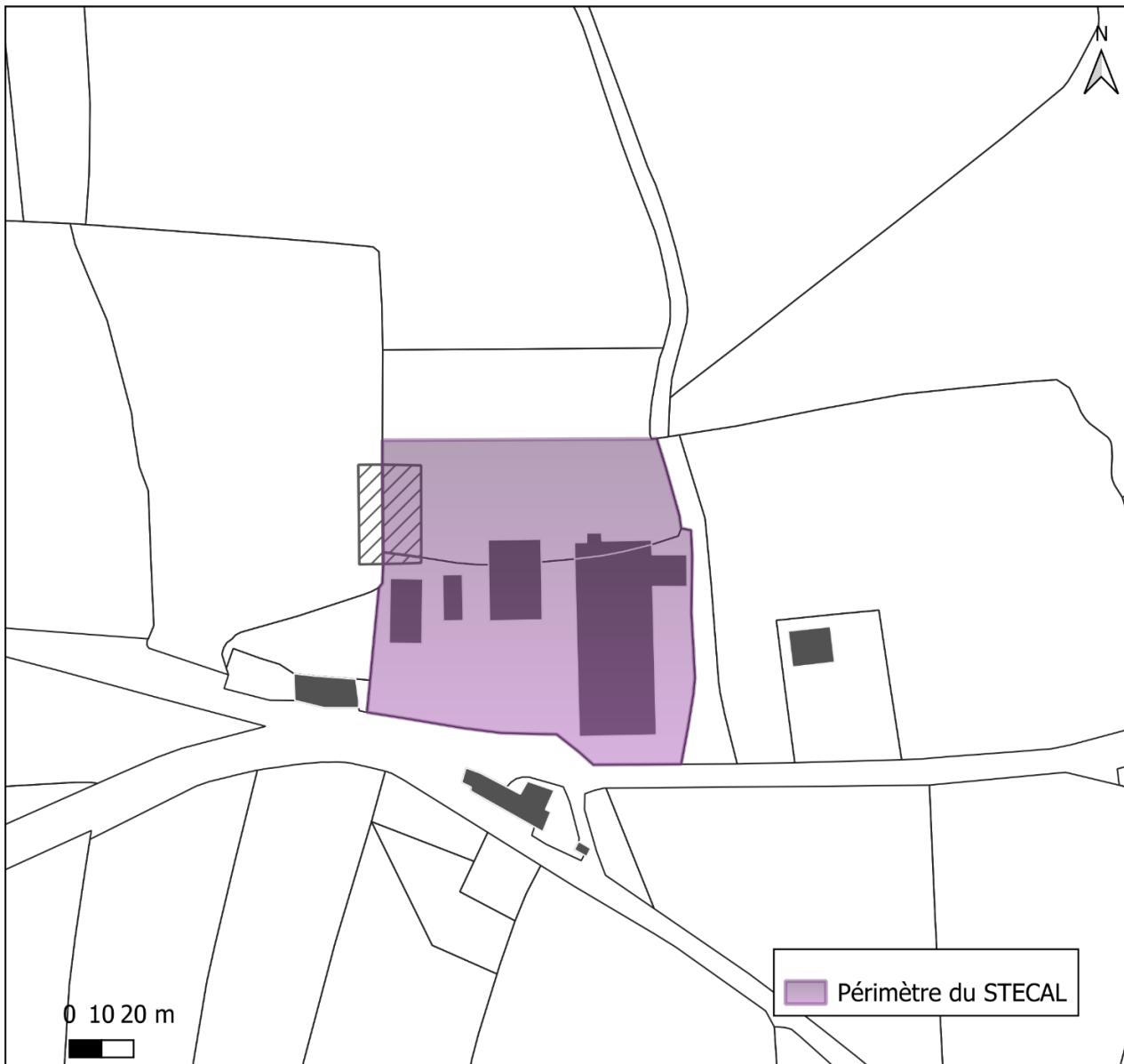
Références cadastrales : A259

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 1 100

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Lanrodec - Entreprise de solutions en hygiène animale



Activité existante : oui

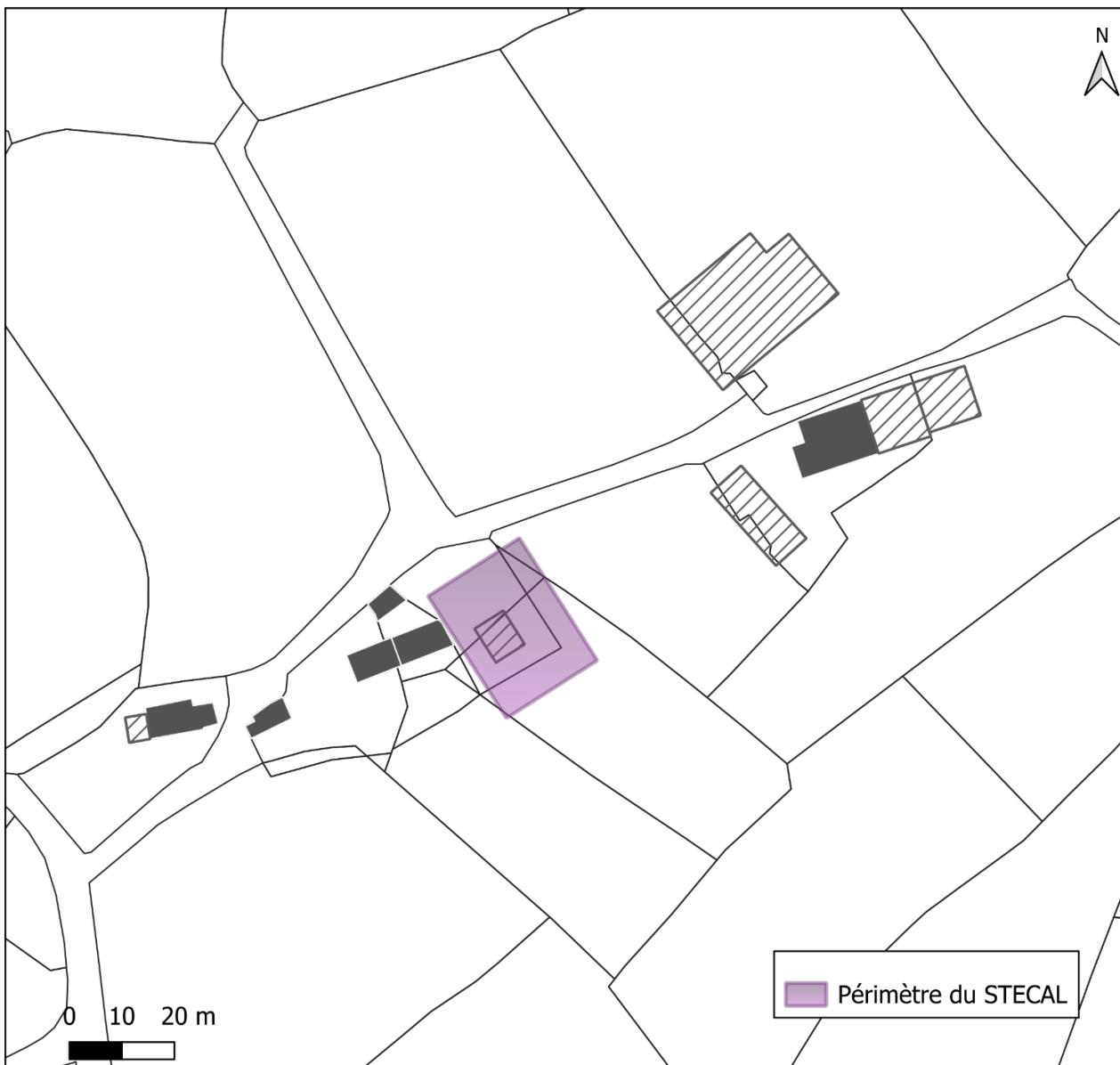
Références cadastrales : F248 ; F1101

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 8 992

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Le Faouët - Entreprise de paysagisme



Activité existante : oui

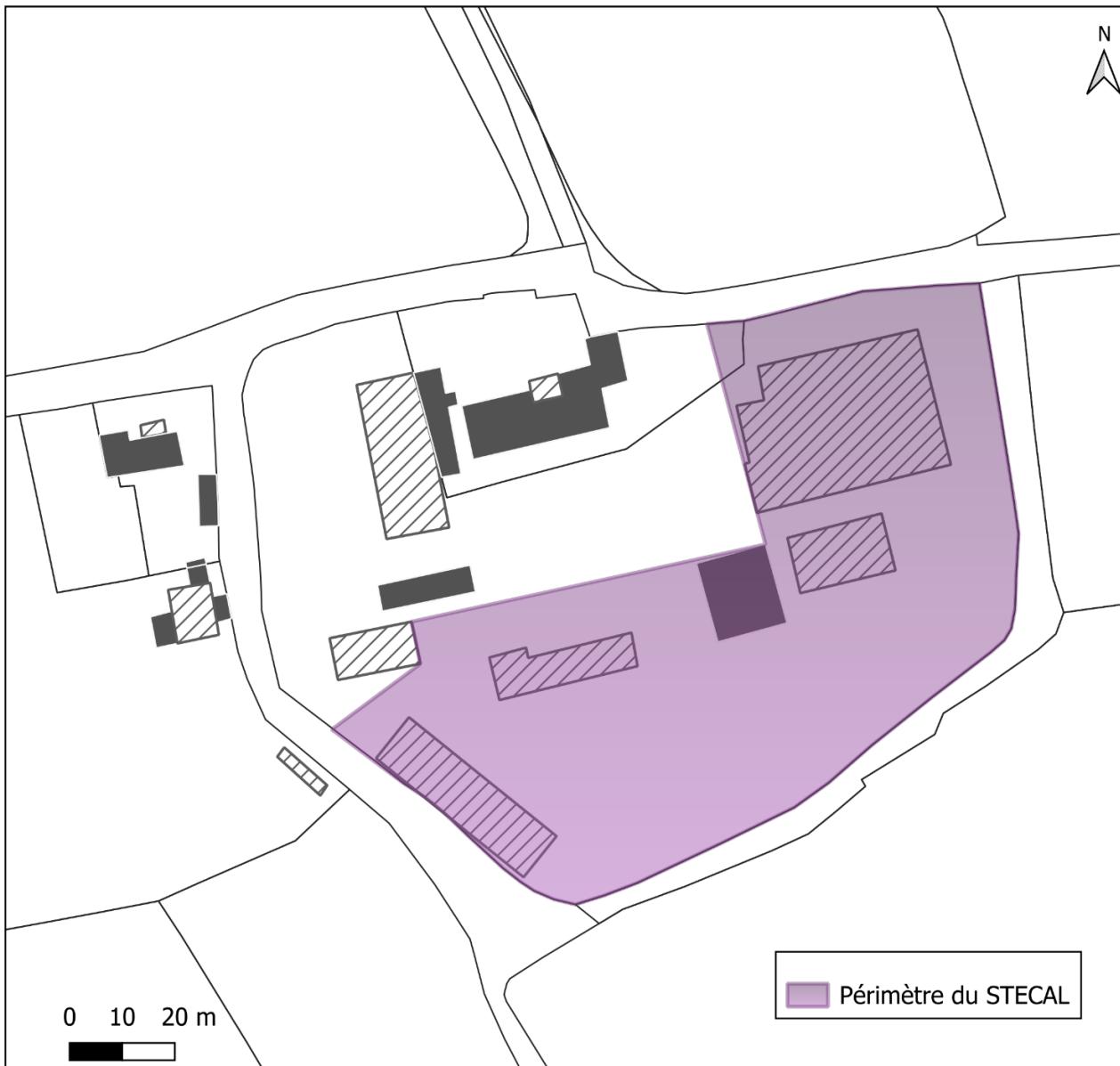
Références cadastrales : A845 ; A847 ; A848

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 567

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Le Faouët - Entreprise de broyage de bois

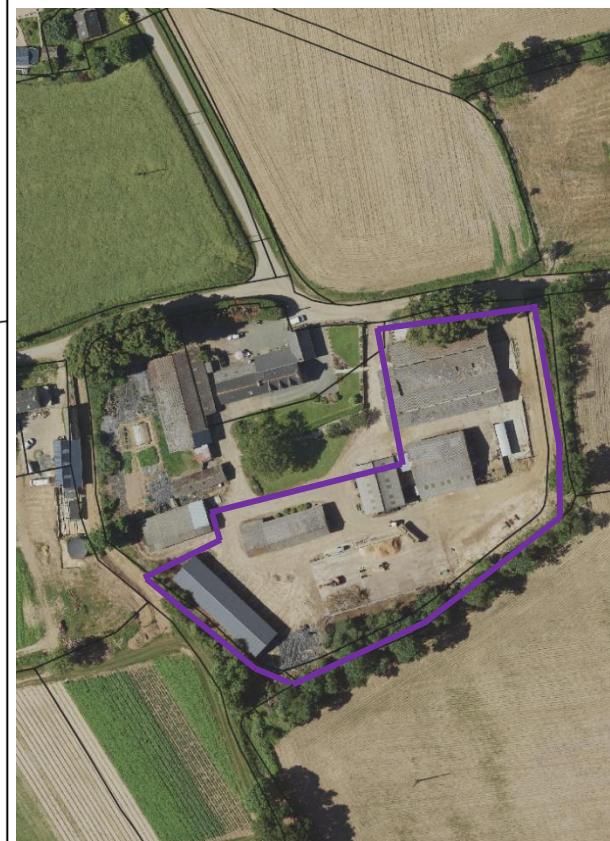


Activité existante : oui

Références cadastrales : C362

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 7 759

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Le Faouët - Entreprise de ferronnerie



Activité existante : oui

Références cadastrales : A829 ; A830

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 1 256

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Le Faouët - Boulangerie

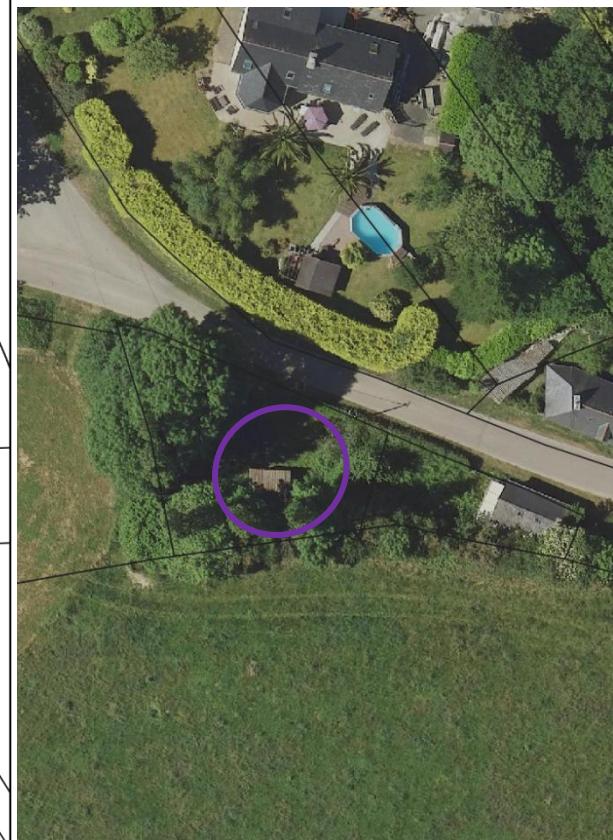


Activité existante : oui

Références cadastrales : C443

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 181

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Le Merzer - Entreprise de travaux agricoles



Activité existante : oui

Références cadastrales : B47

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 803

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 803



## STECAL Ay - Pléguien - Boulangerie



Activité existante : oui

Références cadastrales : C1095 ; C973

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 660

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Pléguien - Pension féline



Activité existante : oui

Références cadastrales : D306 ; D307 ; D308

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 828

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Pléguien - Entreprise de plomberie



Activité existante : oui

Références cadastrales : A1295

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 880

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Pléguien - Cabinet de naturopathie et de médiation équine



Activité existante : oui

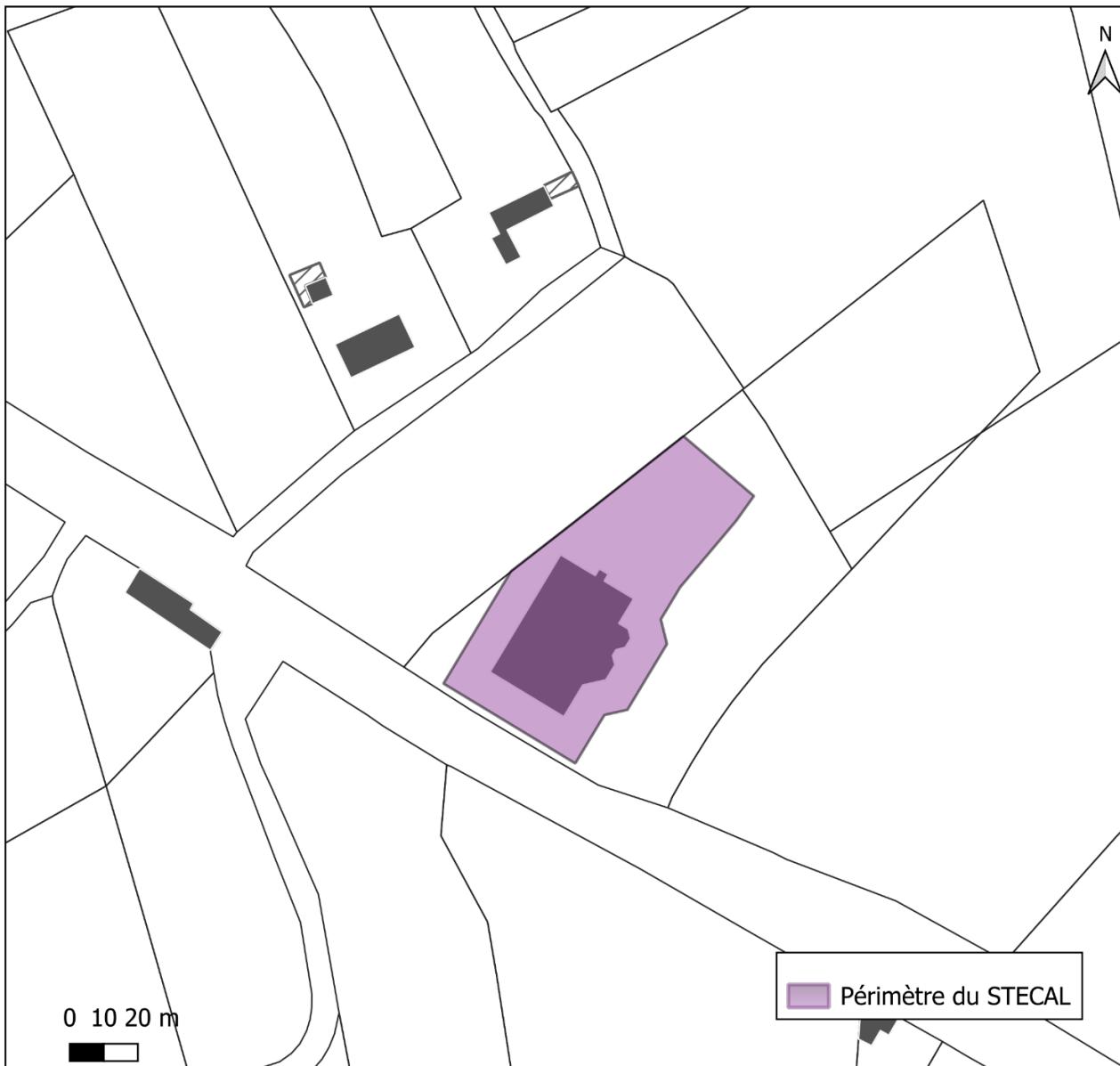
Références cadastrales : C1314

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 1 252

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Plélo - Discothèque



Activité existante : oui

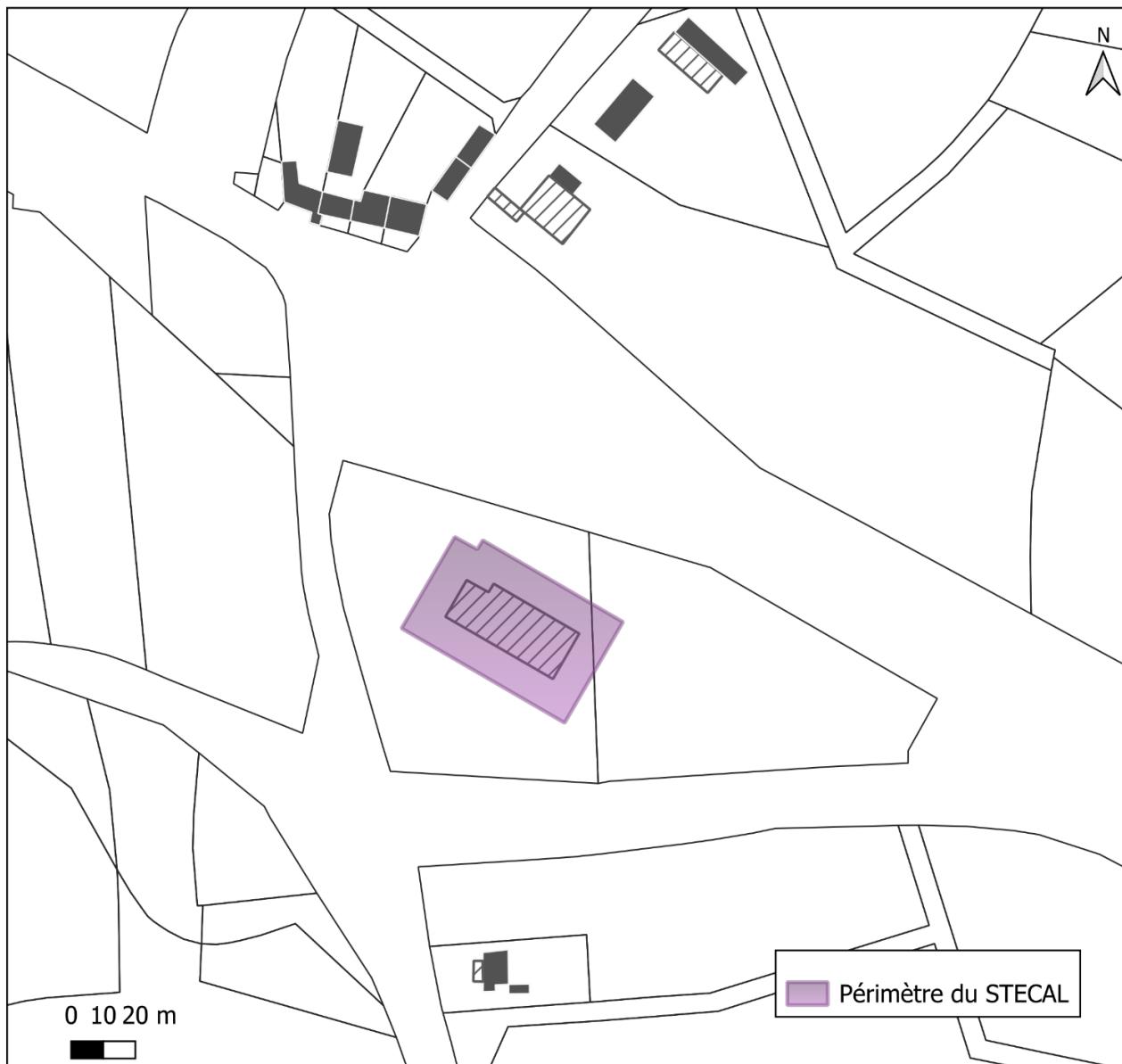
Références cadastrales : YI29

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 3 861

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Plélo - Entreprise de charpente



Activité existante : oui

Références cadastrales : ZX46 ; ZX182

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 2 110

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Plélo - Coopérative agricole

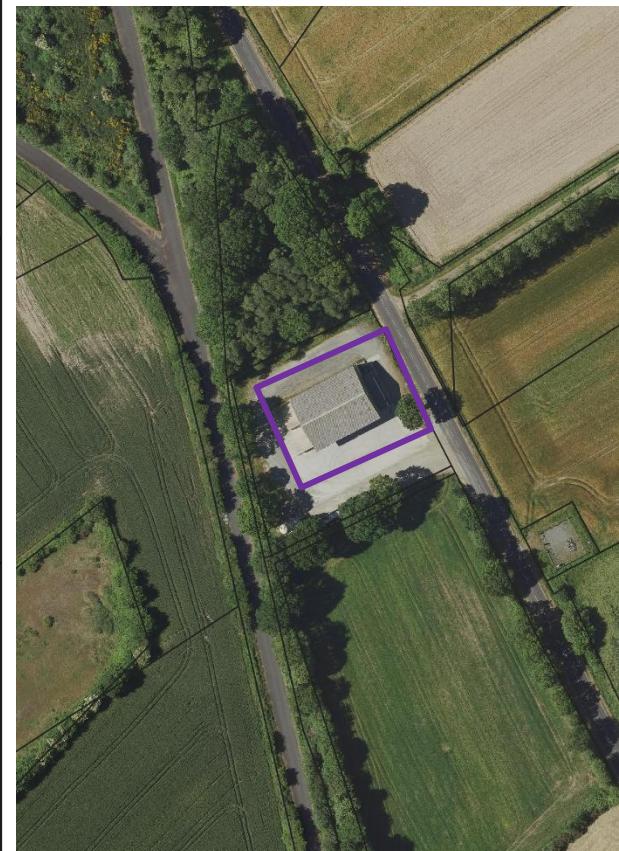


Activité existante : oui

Références cadastrales : YI98

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 2 025

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Plouha - Ecolieu



Activité existante : oui

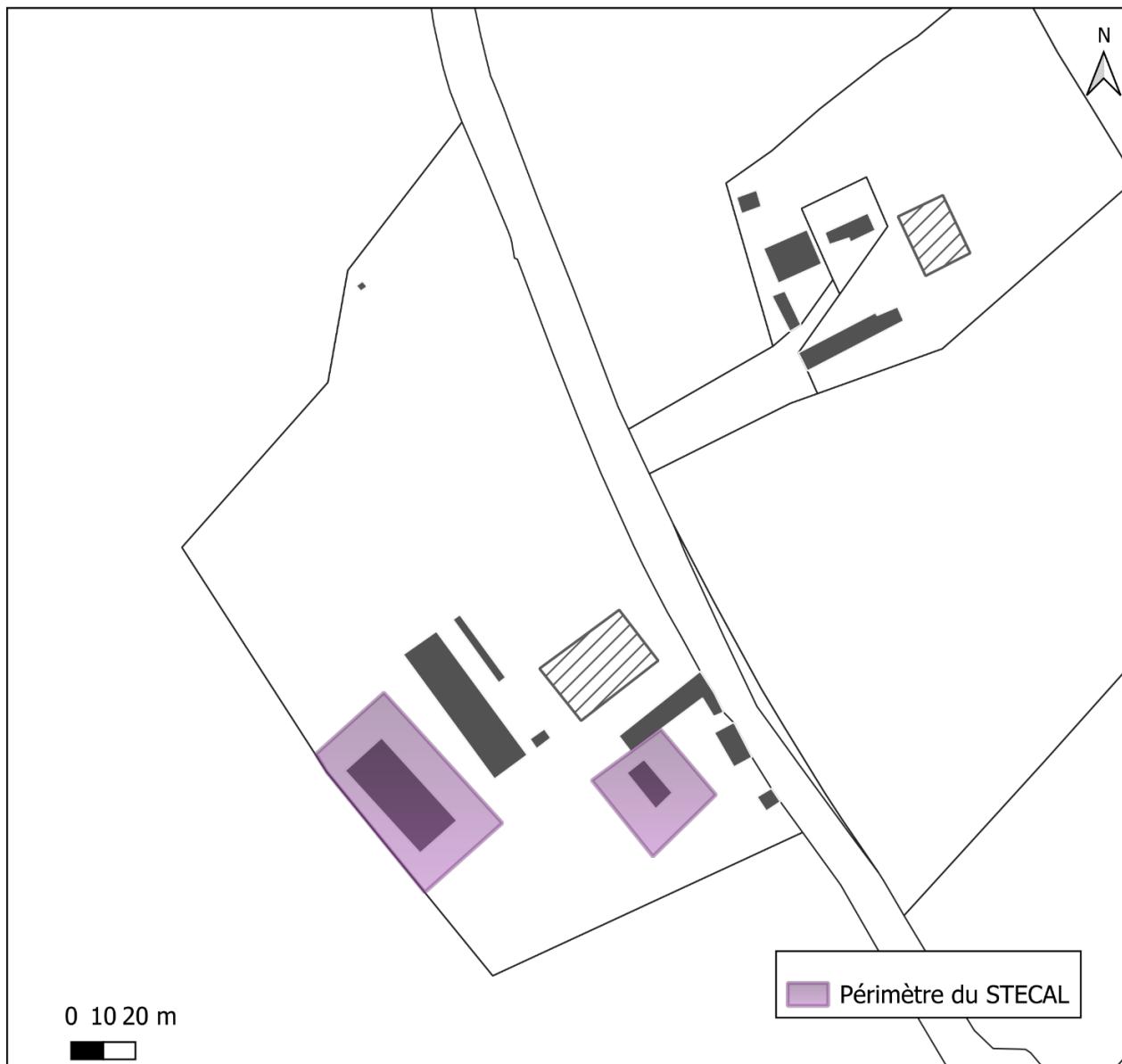
Références cadastrales : ZY118

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 2 884

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 1 000



## STECAL Ay - Plouvara - Brasserie



Activité existante : oui

Références cadastrales : ZB144

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 2 465

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Saint-Fiacre - Entreprise de location de terrains

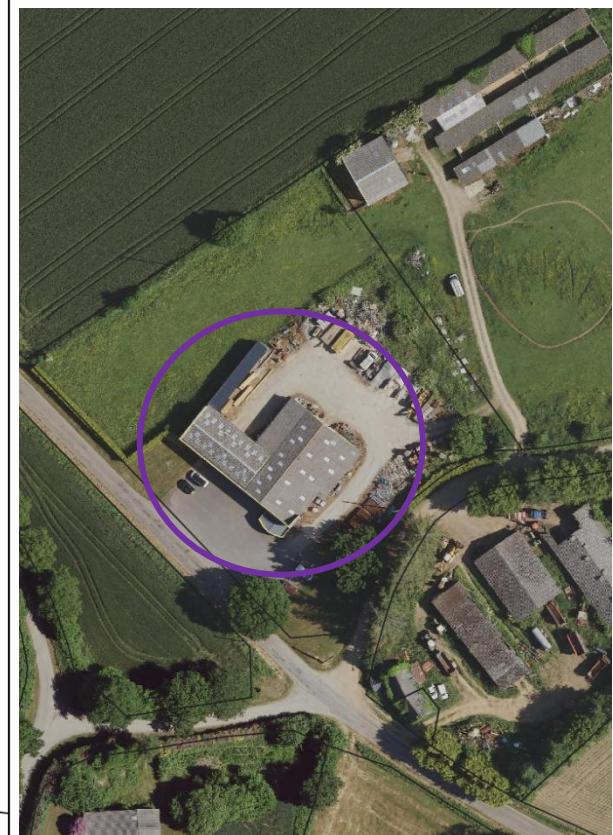


Activité existante : oui

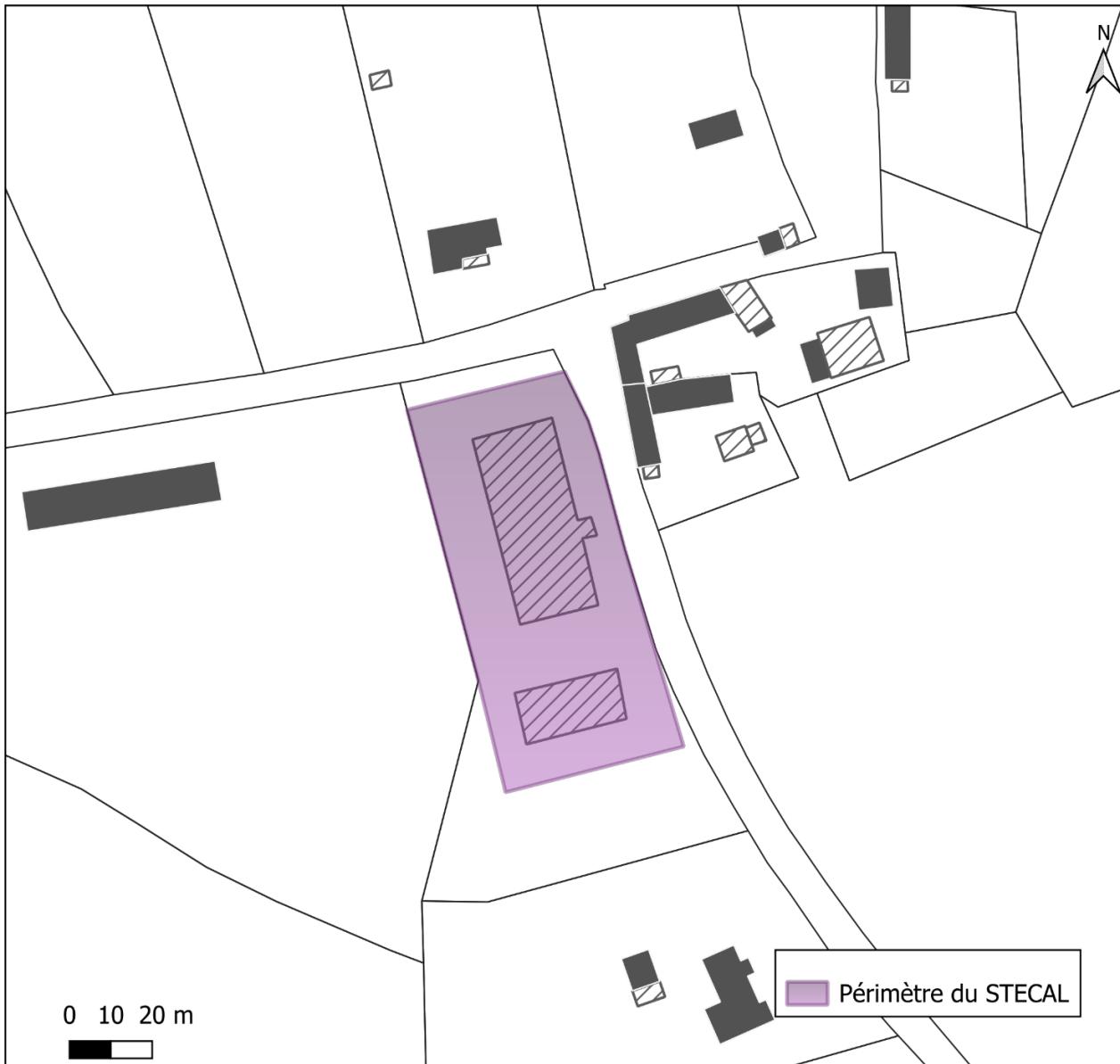
Références cadastrales : ZC13

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 2 384

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Saint-Fiacre - Entreprise de menuiserie



Activité existante : oui

Références cadastrales : ZK105

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 4 058

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Saint-Jean-Kerdaniel - Boulangerie

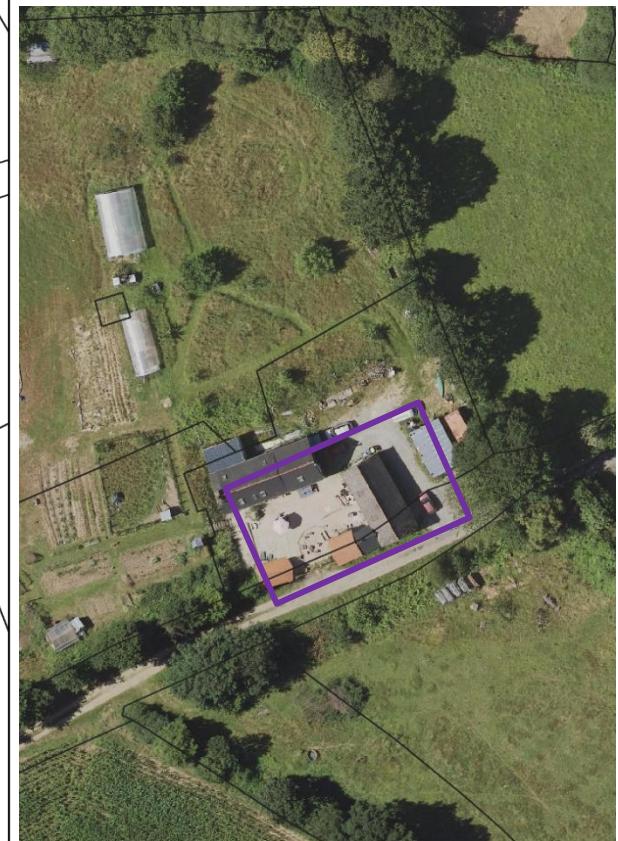


Activité existante : oui

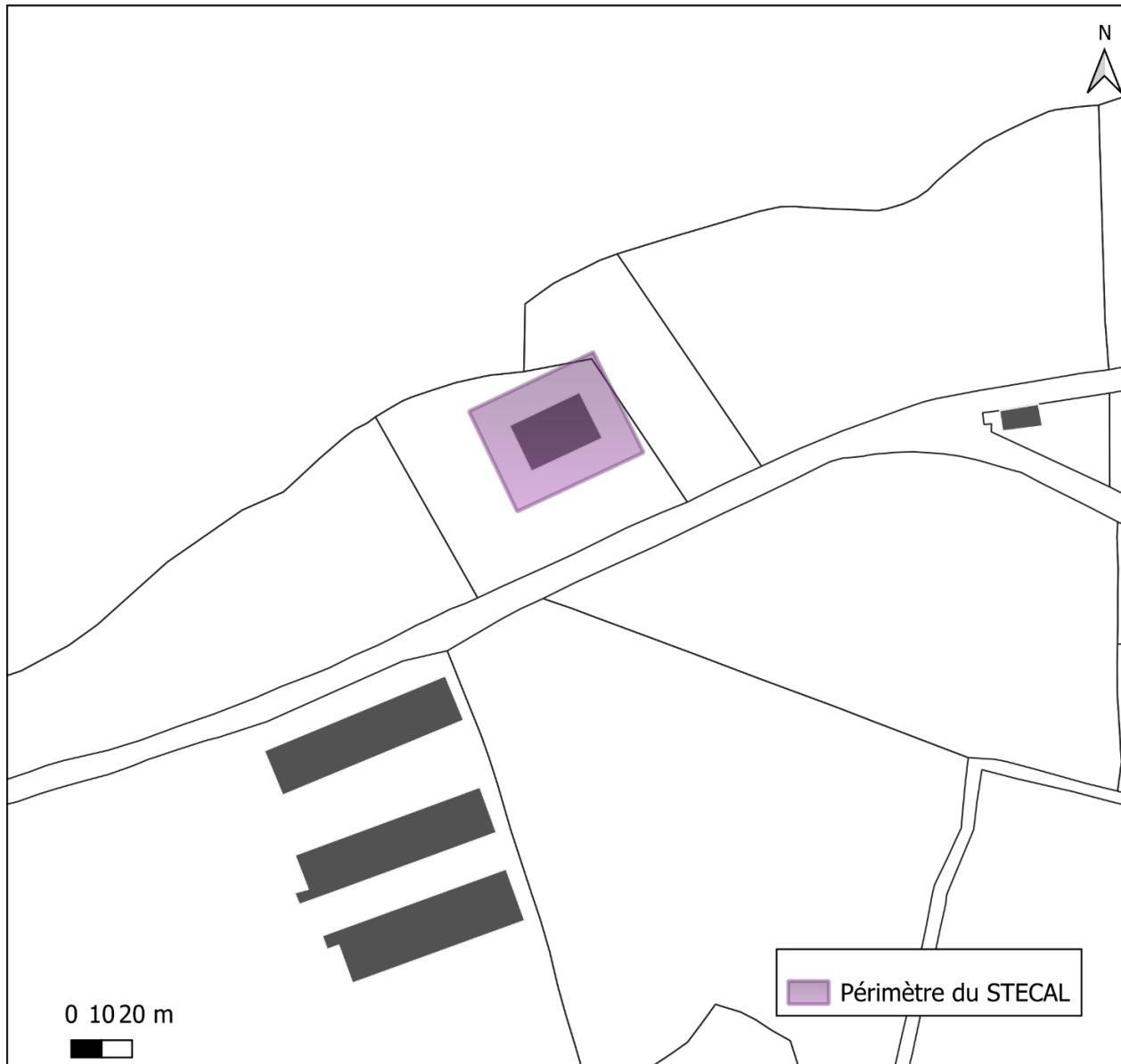
Références cadastrales : B910

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 695

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Saint-Péver - Groupement foncier agricole



Activité existante : oui

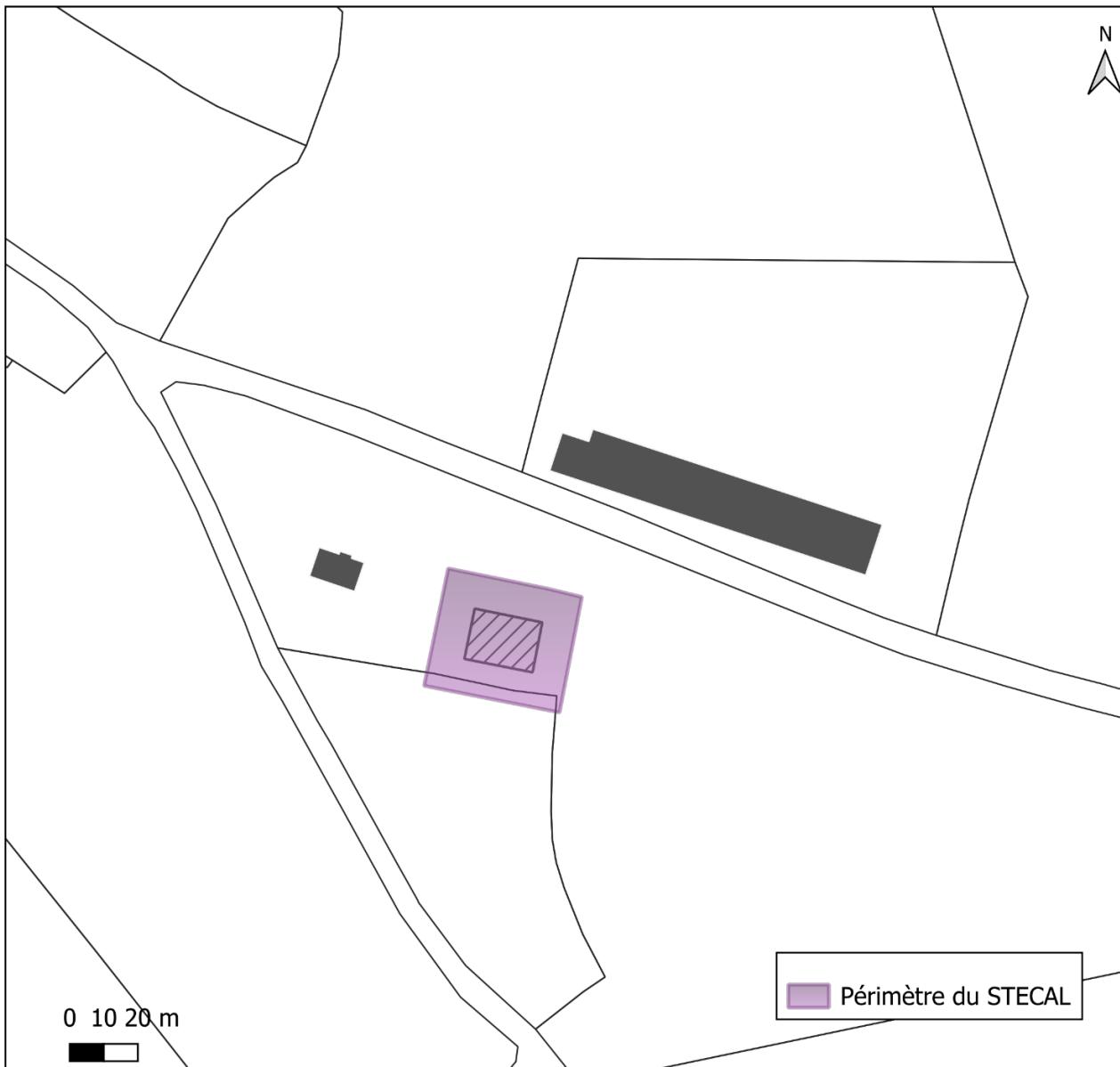
Références cadastrales : ZE9

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 1 676

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Saint-Péver - Entreprise de couverture



Activité existante : oui

Références cadastrales : ZK2

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 1 409

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Tréguidel - Pension canine



Activité existante : oui

Références cadastrales : A248

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 684

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Tréguidel - Restaurant



Activité existante : oui

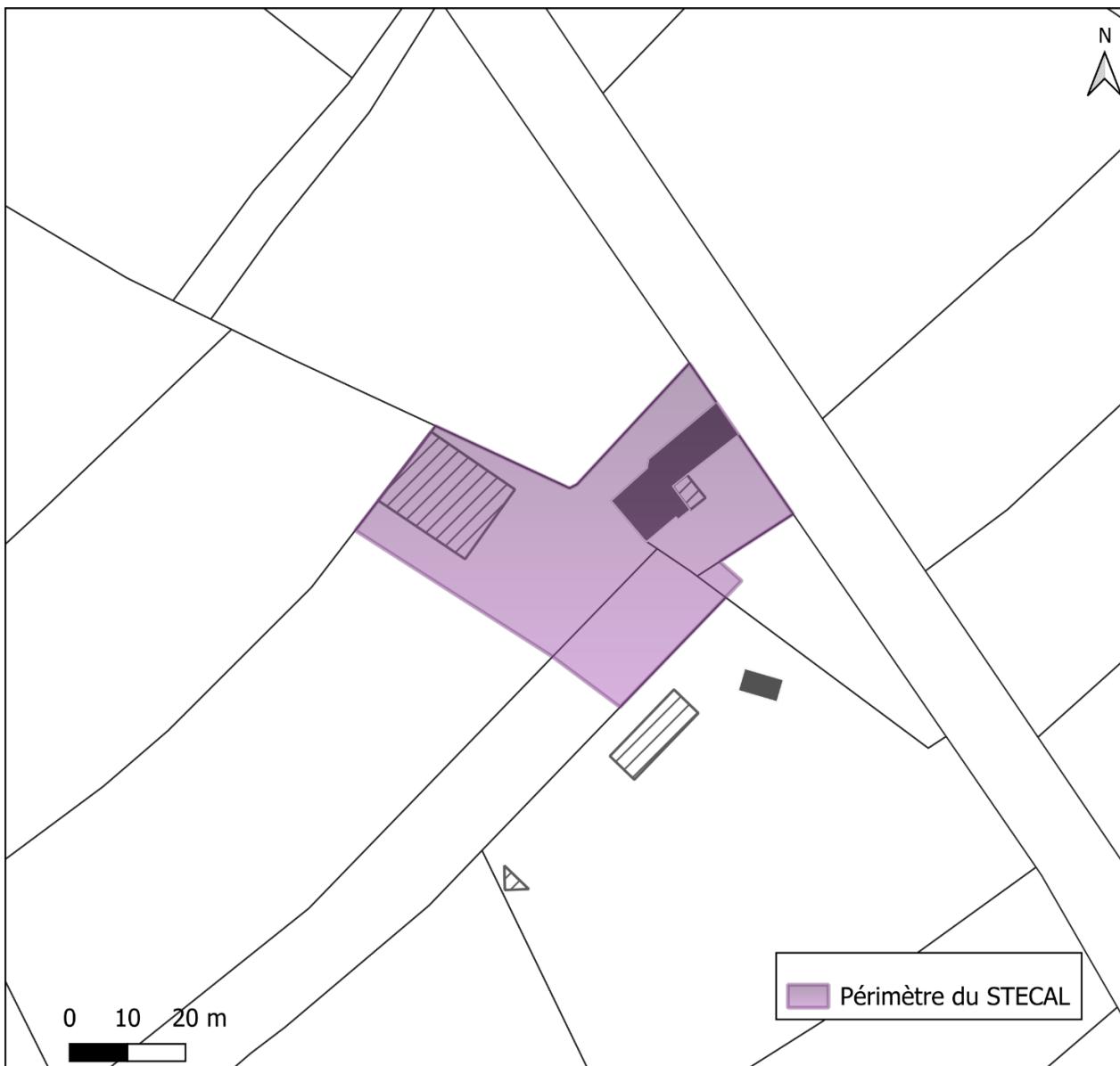
Références cadastrales : B276 ; B277

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 1 349

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Ay - Tressignaux - Elevage canin



Activité existante : oui

Références cadastrales : A571 ; A573 ; A574

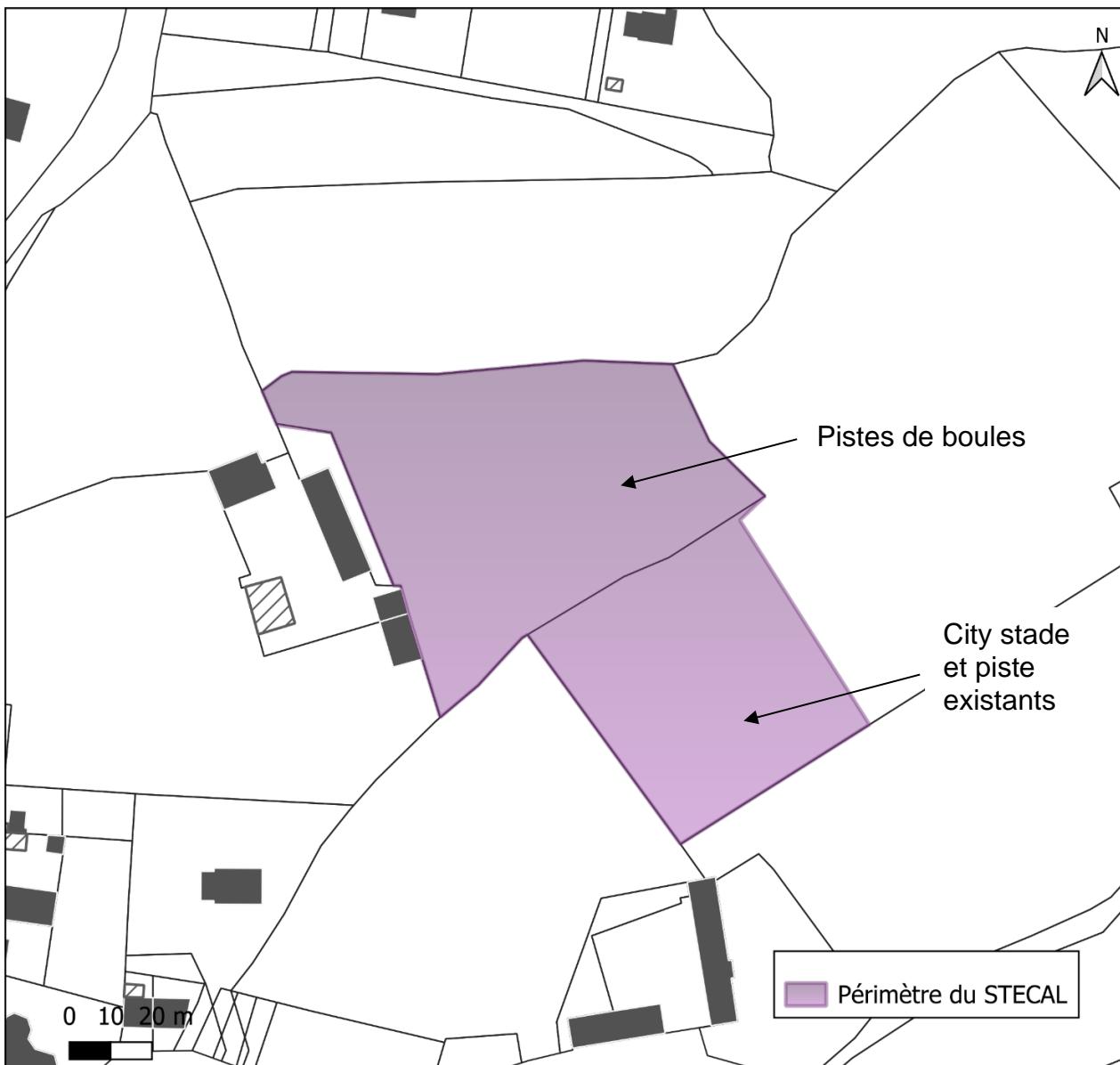
Surface totale (m<sup>2</sup>) : 2 149

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



# STECAL NI

## STECAL NI - Boqueho - Aire de loisirs



Activité existante : oui

Références cadastrales : AB197 ; AB275

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 8 882

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL NI - Châtelaudren-Plouagat - Ecolieu



Activité existante : non

Projet du STECAL : Ecolieu familial

Références cadastrales : D1020

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 3 198

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL NI - Châtelaudren-Plouagat - Salle d'évènementiel et gîtes



Activité existante : non

Projet du STECAL : création d'une salle d'évènementiel et de gîtes au sein du Manoir de Fornebello

Références cadastrales : A787 ; A788 ; A789

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 3 488

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL NI - Cohiniac - Circuit de Rallycross

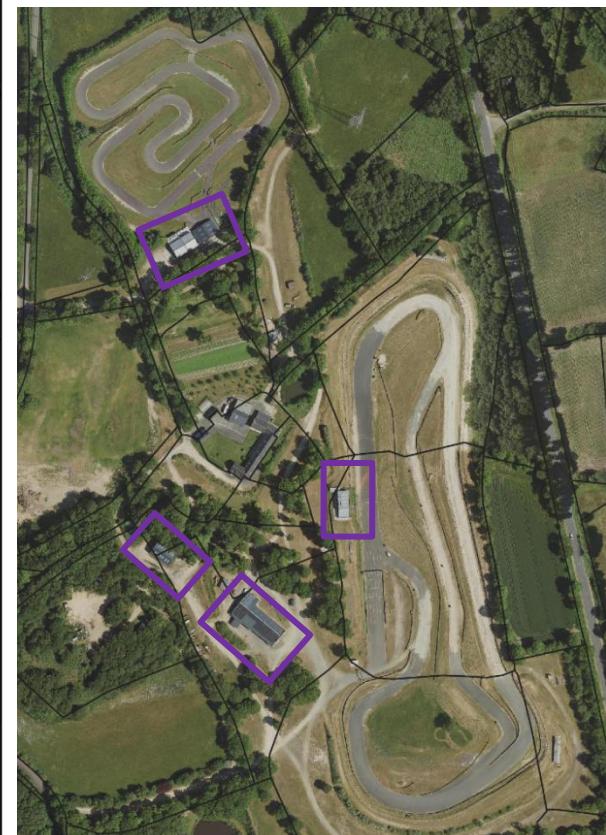


Activité existante : oui

Références cadastrales : C102 ; C618 ; C108 ; C94

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 6 842

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL NI - Goudelin - Circuit de Motocross

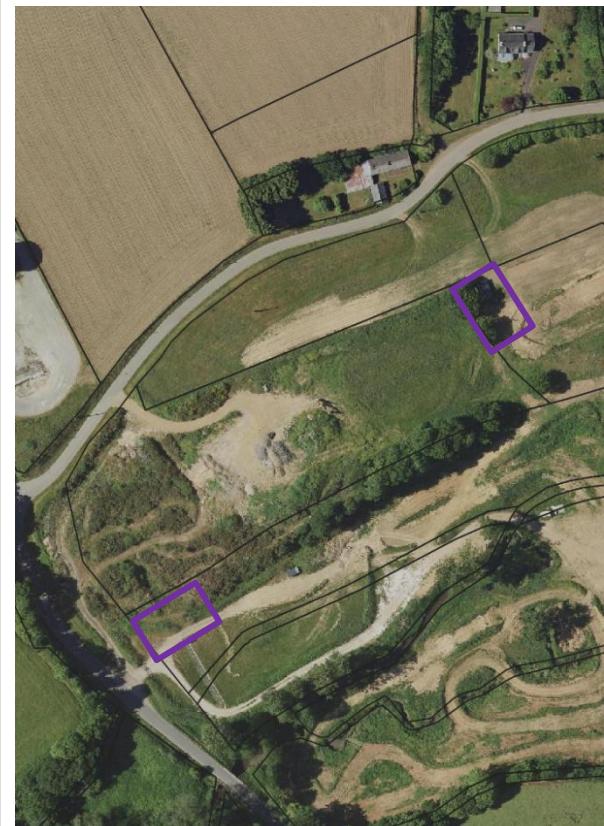


Activité existante : oui

Références cadastrales : YA69 ; YA78

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 1 300

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL NI - Lanrodec - Site de loisirs



Activité existante : oui

Références cadastrales : C174

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 1 659

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL NI - Lanrodec - Activités équestres



Activité existante : oui

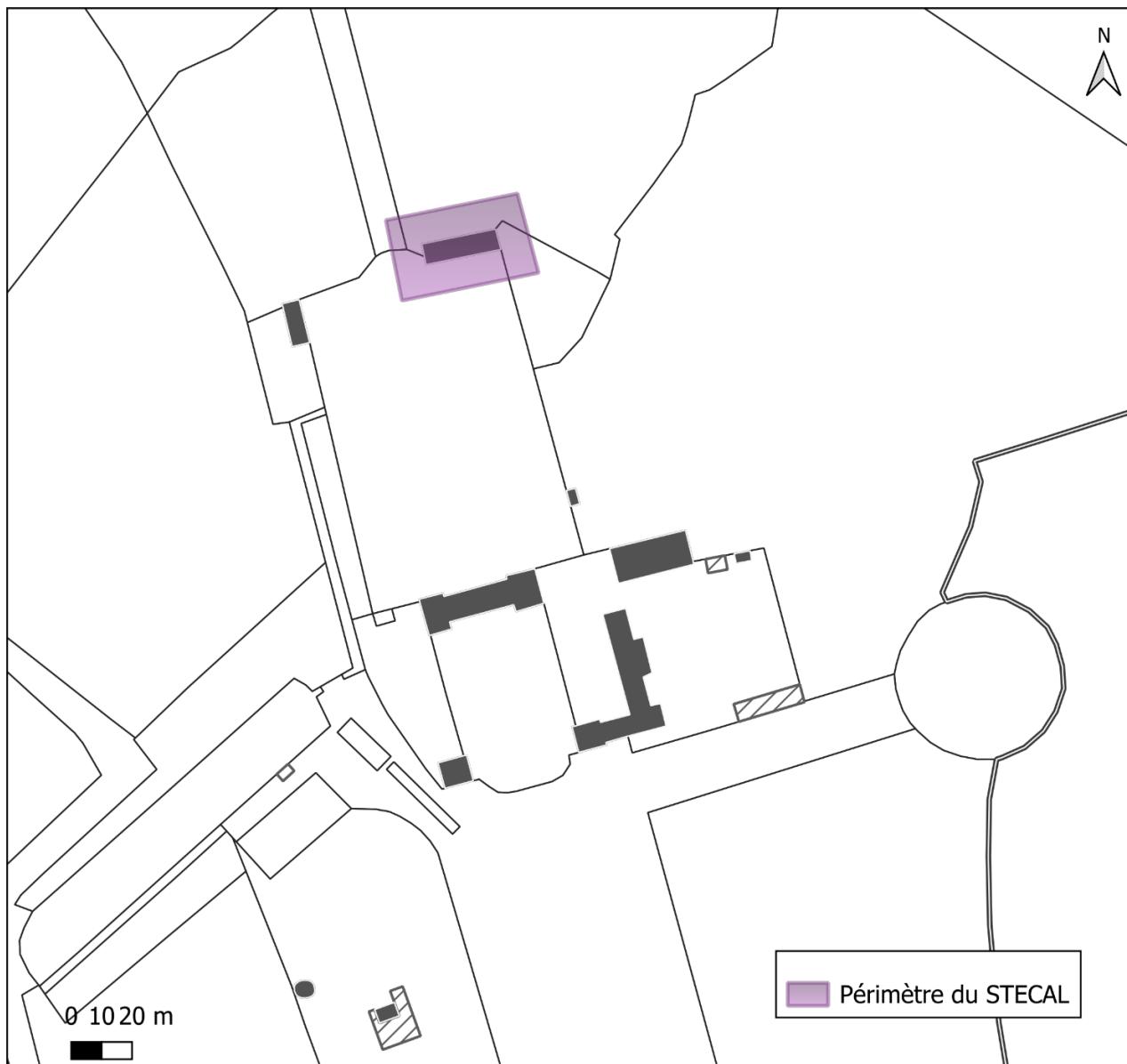
Références cadastrales : C856

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 3 560

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL NI - Pléguien - Salle de mariage/séminaires et gîtes

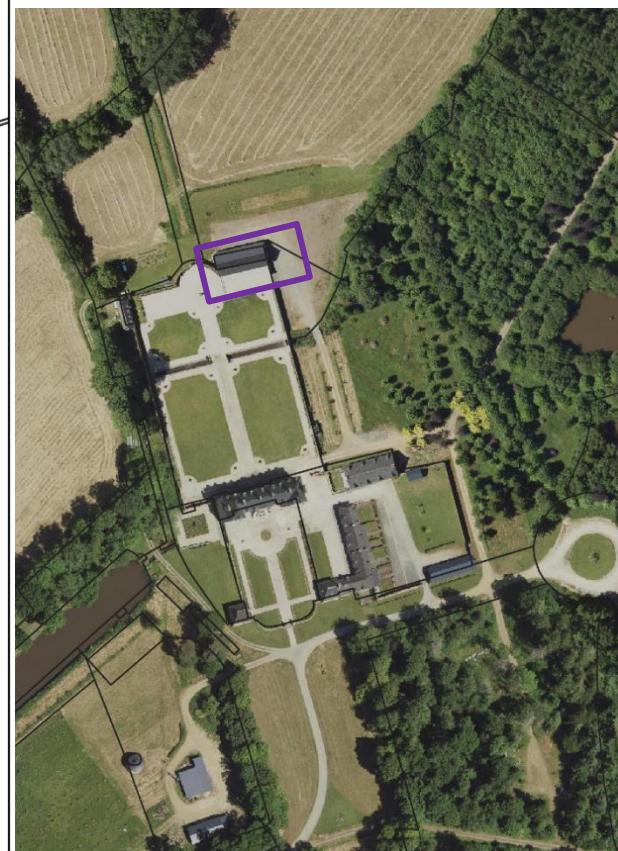


Activité existante : oui

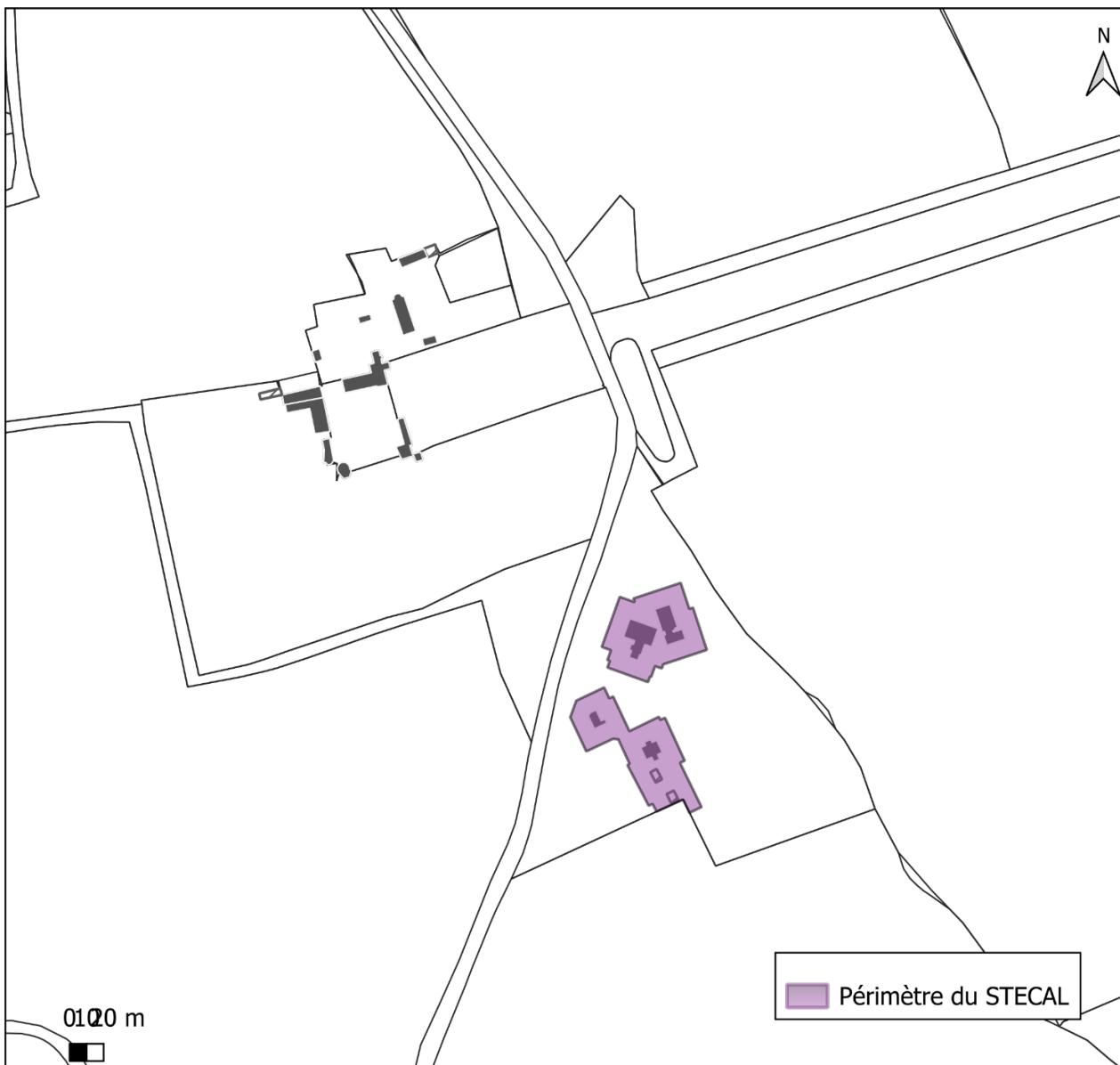
Références cadastrales : D747 ; D748 ; D753

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 1 213

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL NI - Plélo - Camping



Activité existante : oui

Références cadastrales : YR140

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 4 548

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL NI - Plélo - Hébergements touristiques

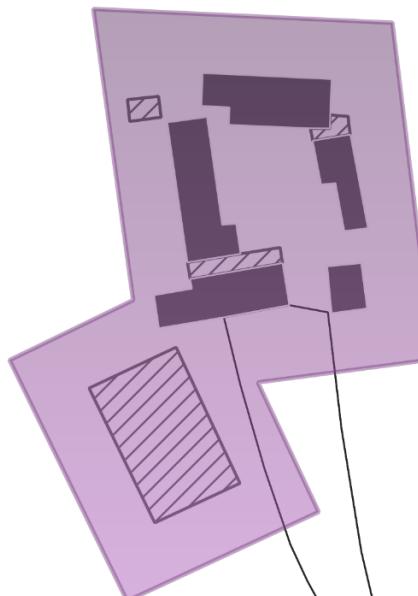


Activité existante : oui

Références cadastrales : ZB21

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 4 394

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0

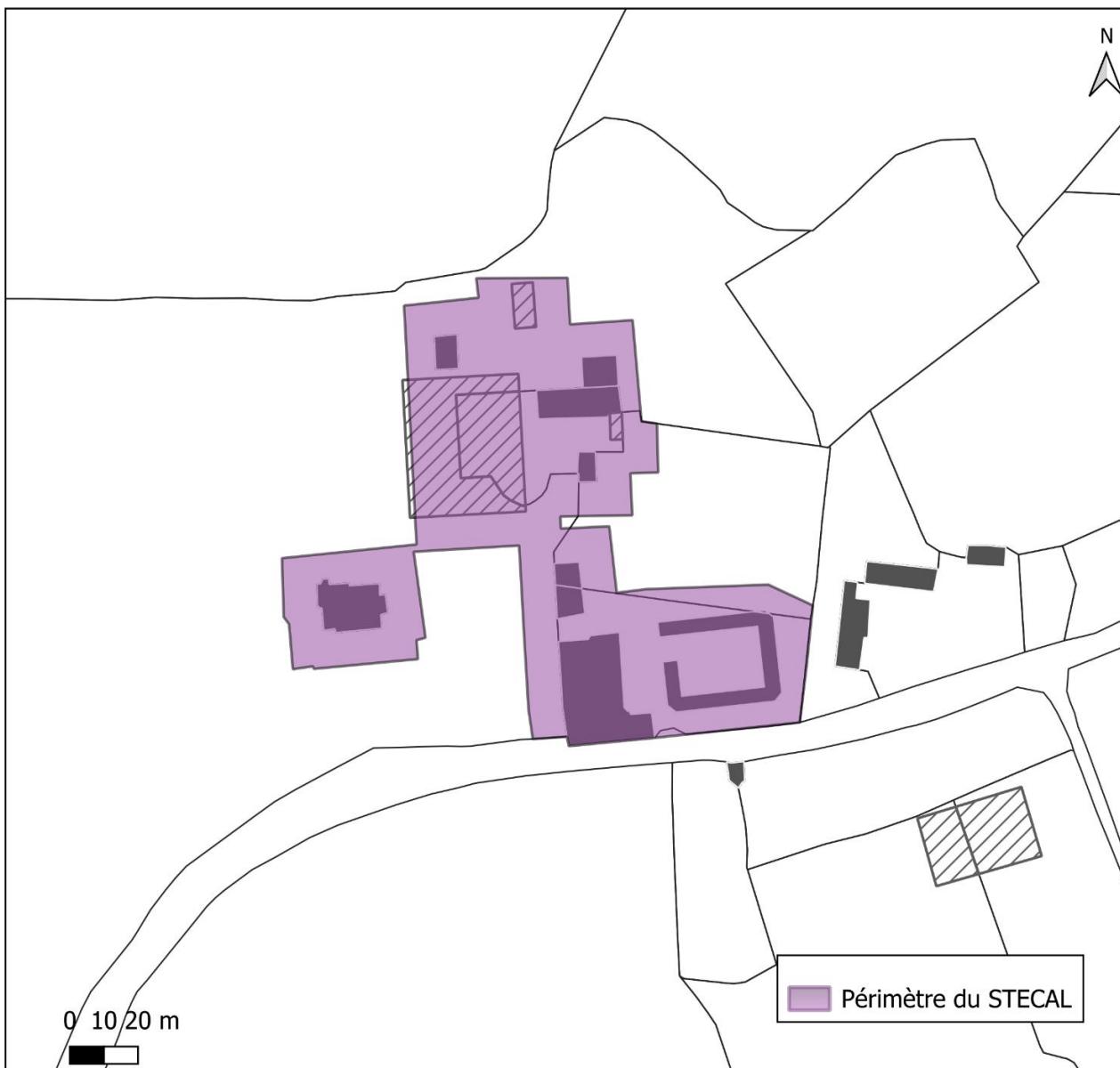


Périmètre du STECAL



0 10 20 m

## STECAL NI - Plouvara - Site d'évènementiel



Activité existante : non

Projet du STECAL : lieu d'évènementiel au sein du domaine de la Magdeleine

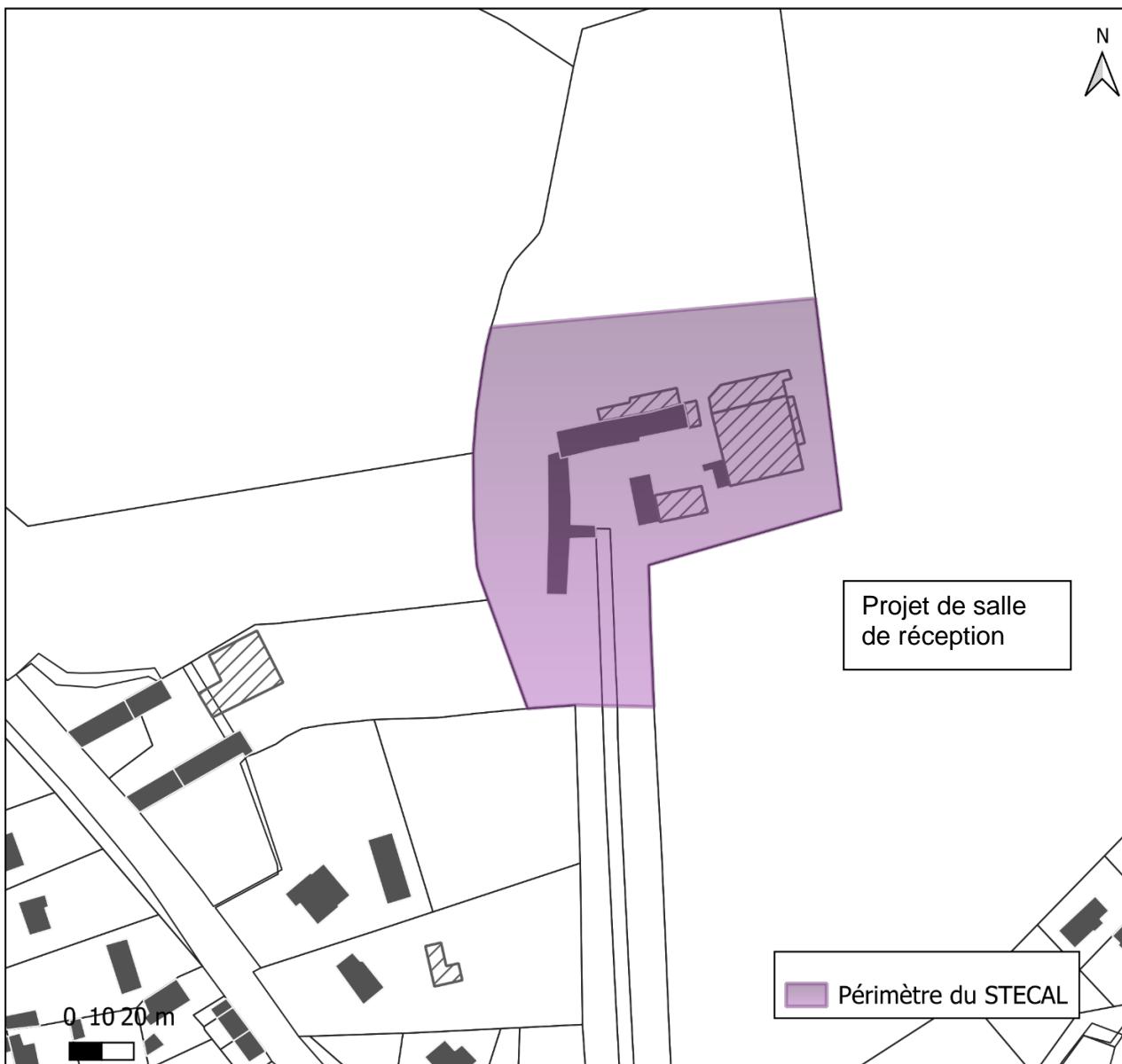
Références cadastrales : C746 ; C556 ; C557 ; C953

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 9 954

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL NI - Pommerit-le-Vicomte - Gîte



## STECAL NI - Pommerit-le-Vicomte - Cirque équestre



Activité existante : oui

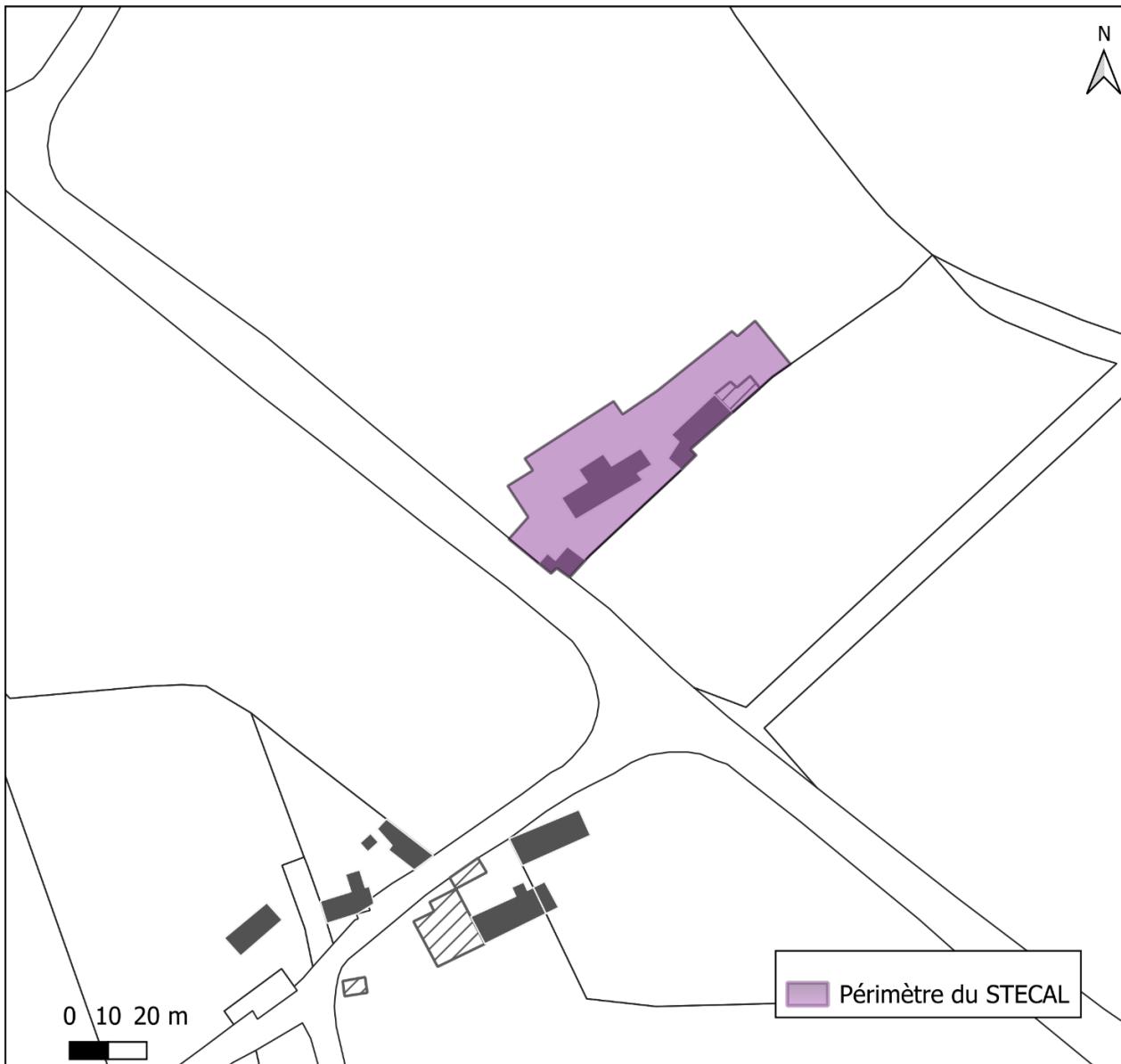
Références cadastrales : YA126

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 953

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 953



## STECAL NI - Saint-Fiacre - Asinerie et ferme pédagogique



Activité existante : oui

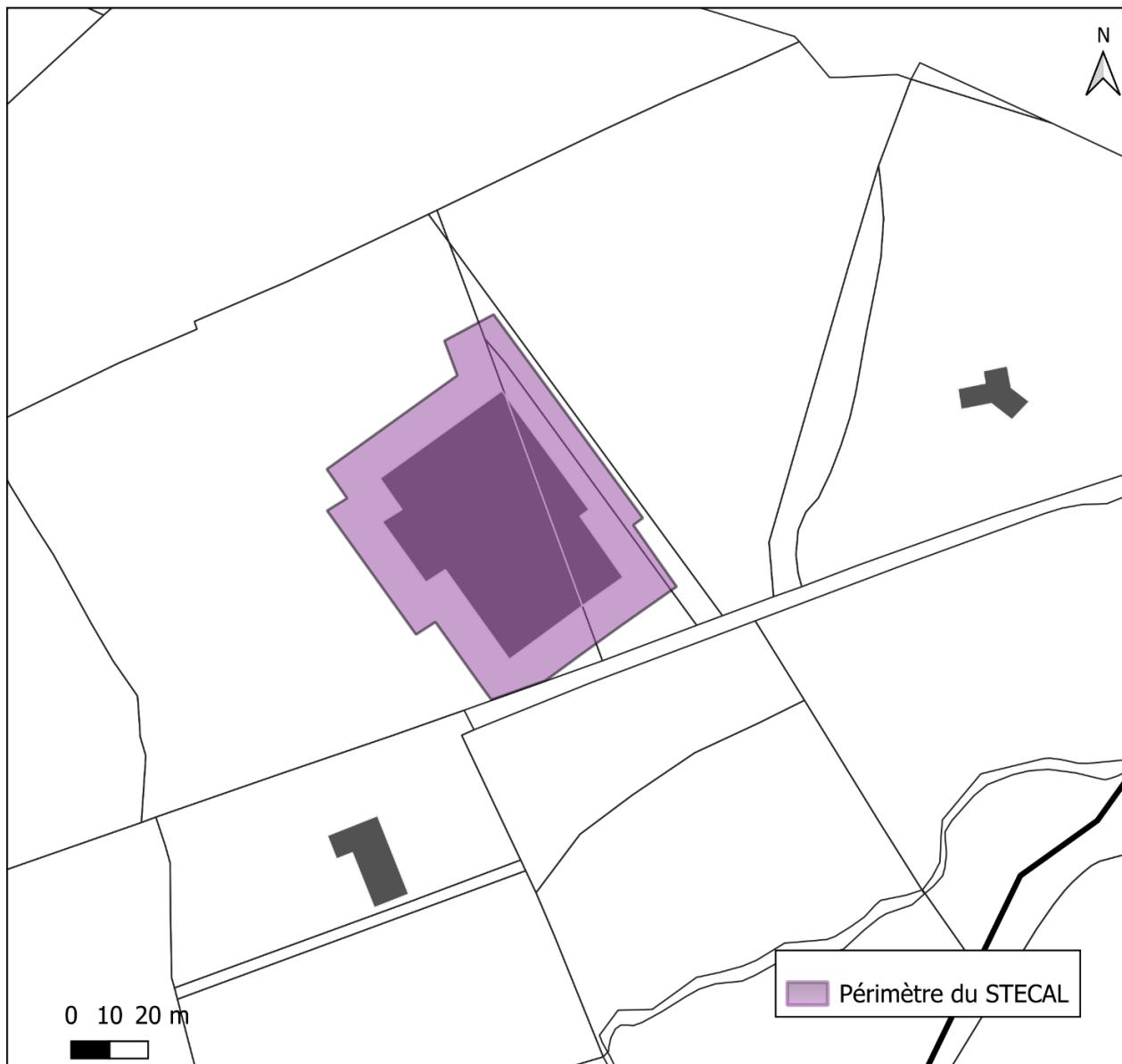
Références cadastrales : ZC24

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 1 793

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL NI - Saint-Jean-Kerdaniel - Parc de loisirs



Activité existante : oui

Références cadastrales : C659 ; C662

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 4 888

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL NI - Saint-Péver - Equipement touristique

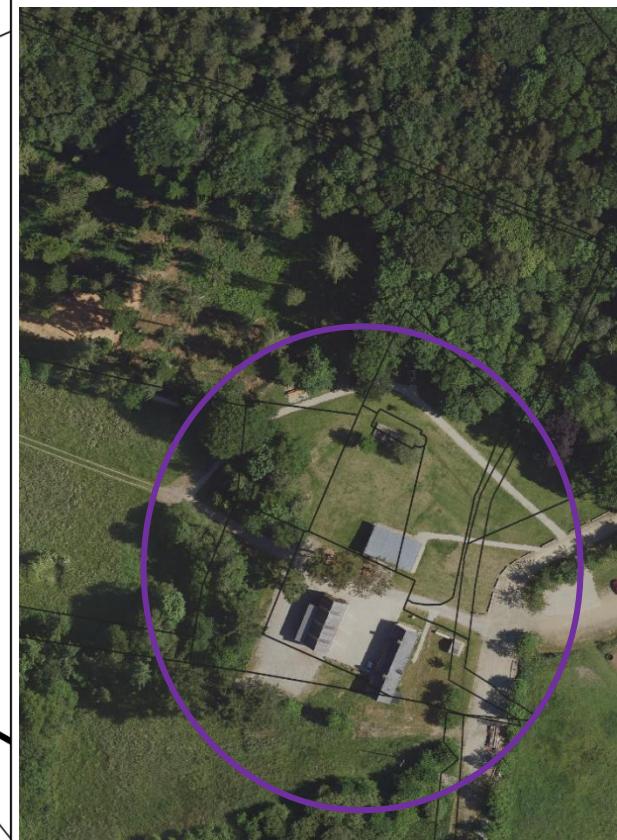


Activité existante : oui

Références cadastrales : B70 ; B71 ; B72 ; B803

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 4 208

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL NI - Trégomeur - Hébergements touristiques



Activité existante : non

Projet du STECAL : création d'hébergements touristiques sous serre

Références cadastrales : ZE205

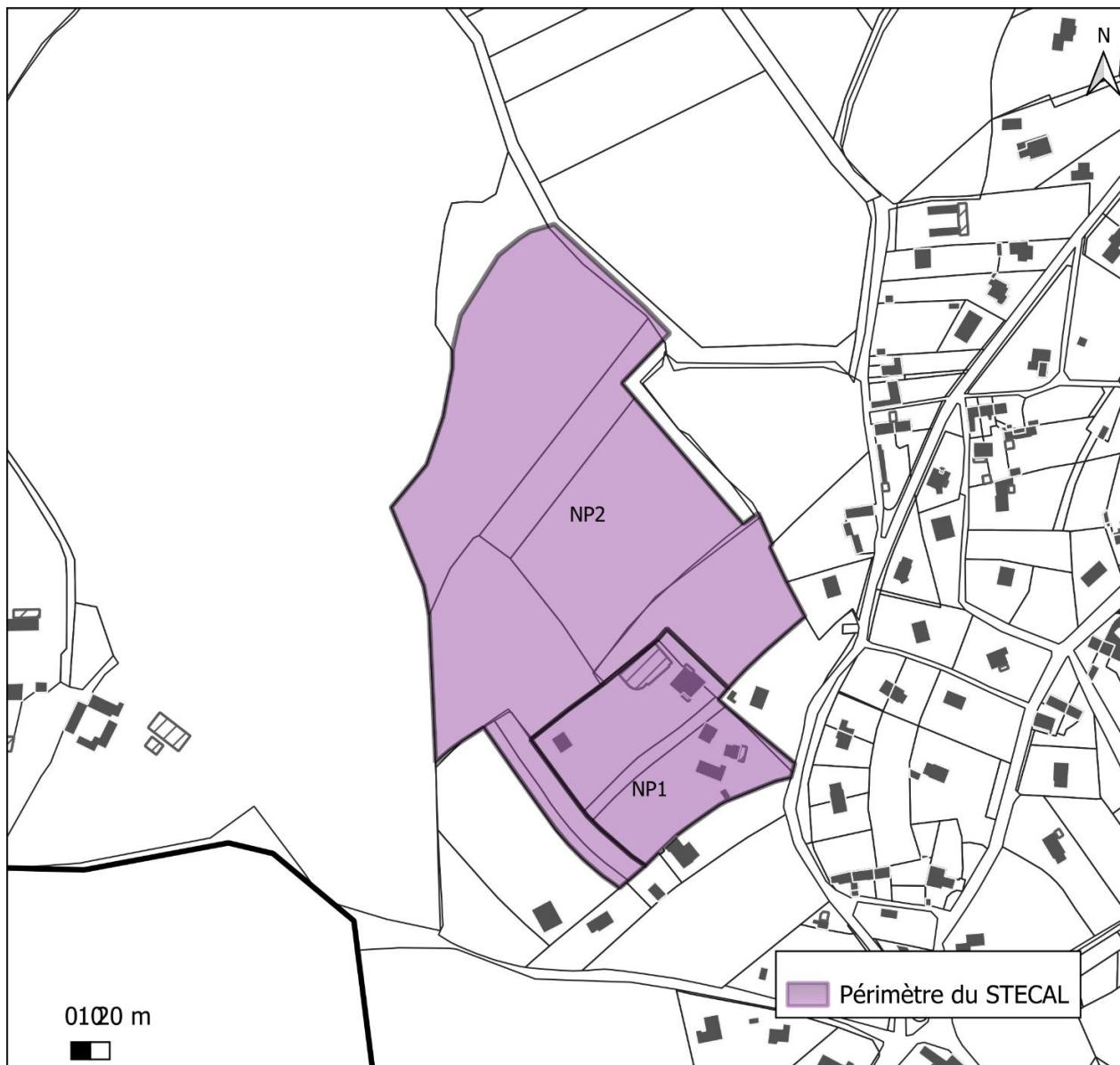
Surface totale (m<sup>2</sup>) : 14 367

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 14 367



# STECAL Np1

## STECAL Np1 / Np2 - Plouha - Camping Le Varquez



Activité existante : oui

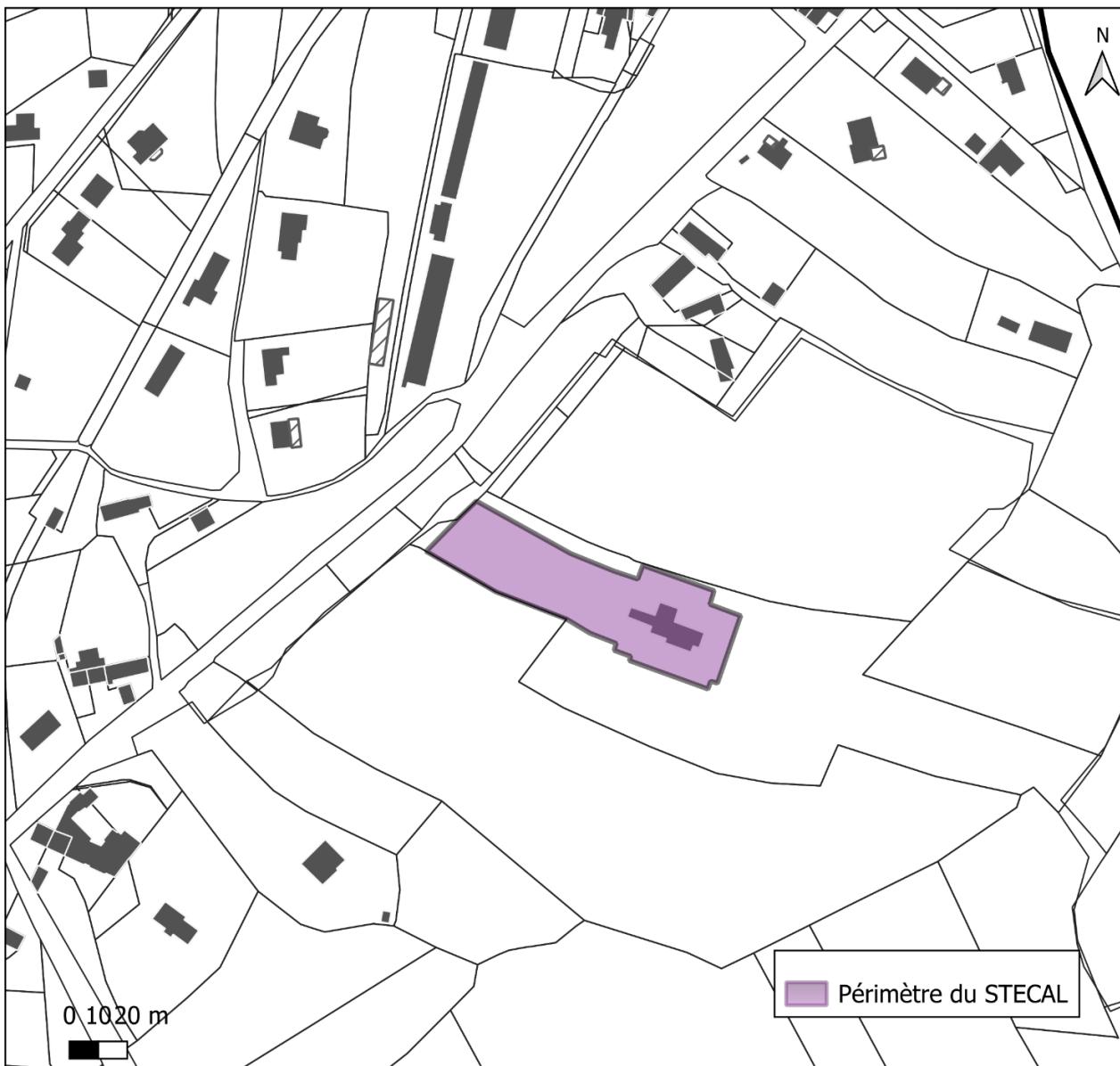
Références cadastrales : ZA5 ; ZA6 ; ZA8 ; ZA9 ; A568 ; A515 ; A516 ; A517 ; A518 ; A519

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 8 418 (Np1) ; 33 200 (Np2)

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 23 966



## STECAL Np1 - Plouha - Camping Les Tamaris



Activité existante : oui

Références cadastrales : ZB105

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 2 722

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



# STECAL Np2

## STECAL Np2 - Plouha - Camping de Kerjean



Activité existante : oui

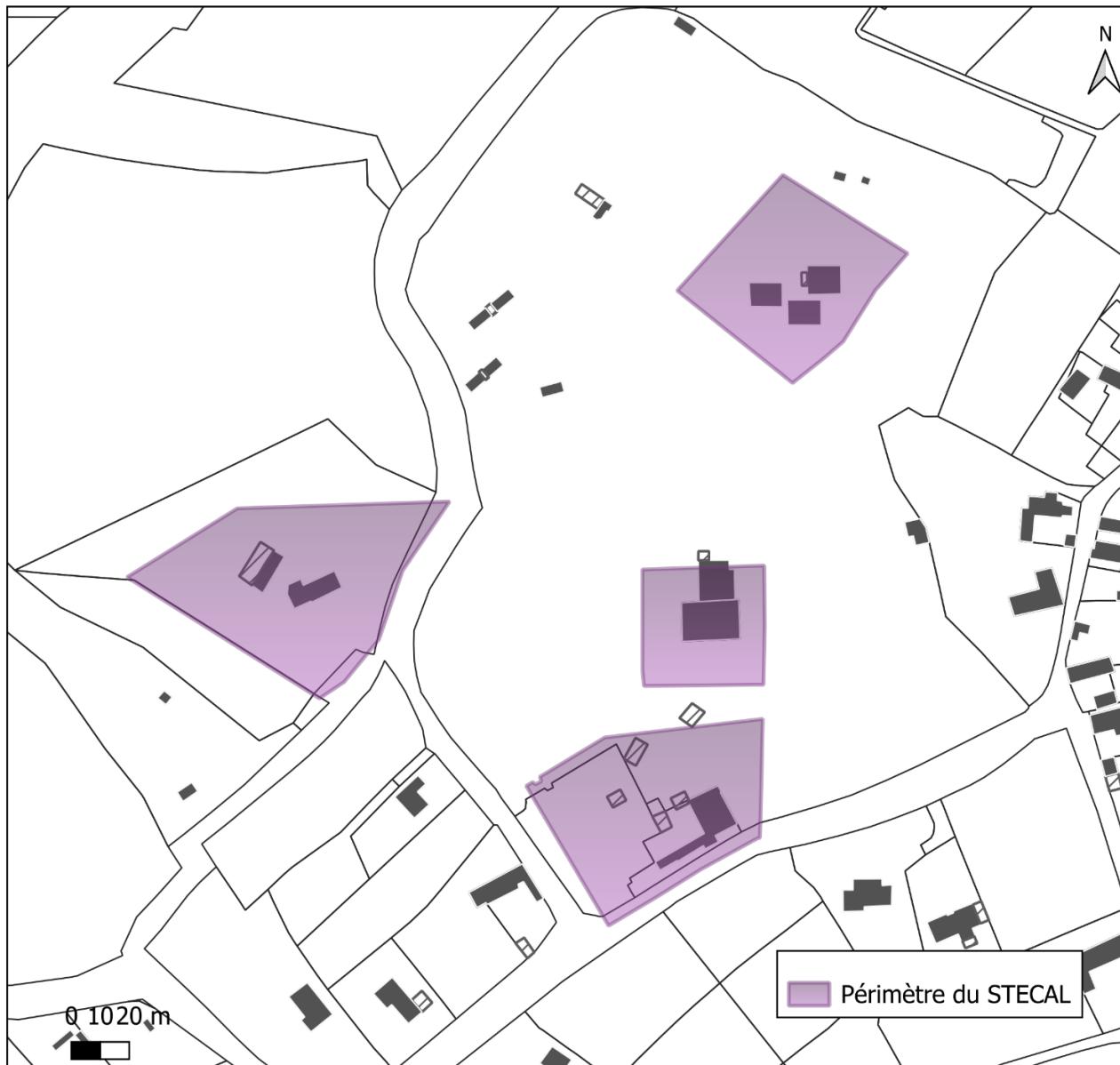
Références cadastrales : B975 ; B976 ; B977

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 16 047

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



## STECAL Np2 - Plouha - Domaine de Keravel

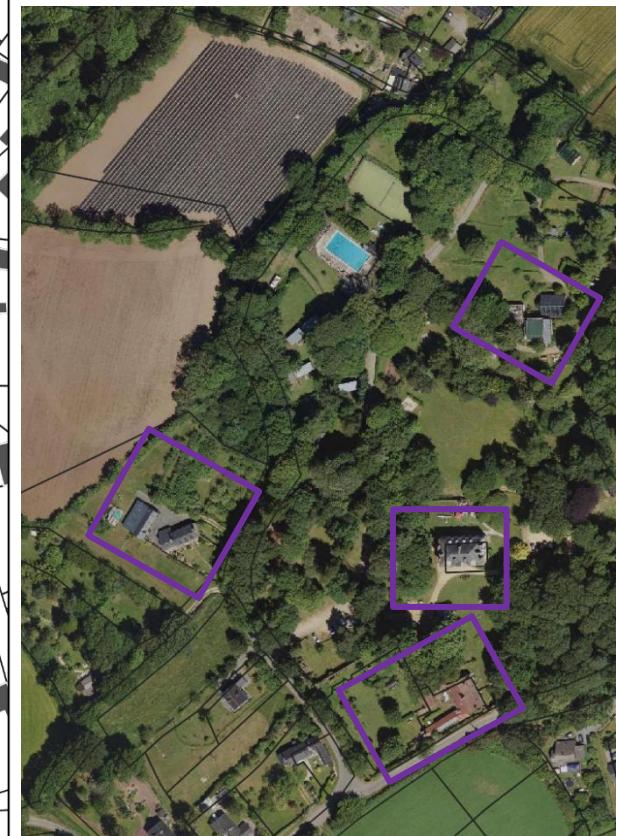


Activité existante : oui

Références cadastrales : ZI89 ; B1174 ; B1175 ; B1176 ; B1177

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 12 605

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



# STECAL Np3

## STECAL Np3 - Plouha - Plage du Palus



Activité existante : oui

Références cadastrales : C177

Surface totale (m<sup>2</sup>) : 19 021

Surface ENAF (m<sup>2</sup>) : 0



